Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

BETAALBAAR
DUURZAAM
LEEFBAAR
FUNDAMENT

STAAT VAN DE VOLKSHUISVESTING 2024

REGIE
VOORTGANG
DOORBOUWEN
SAMEN

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Voorwoord

Een gevleugelde uitspraak luidt dat vanaf de drempel van een nieuw jaar de hoop fluistert: 'Het komend jaar zal beter zijn.'

Dat zal moeten ook.

Iedereen kent inmiddels een gezicht bij een woningzoekende, een naam achter de woningnood. Over hoe het zover heeft komen, zijn inmiddels boeken volgeschreven. Studies, rapporten, honderden plannen – het is allemaal langsgekomen.

Baten mocht het voorlopig niet. In de Staat van de Volkshuisvesting 2024 valt te lezen dat het woningtekort alleen maar verder oploopt.

Kortom, er staat echt wat te doen in 2025 – we hebben meer bouwgrond nodig, we moeten nieuwe gebieden aanwijzen voor grootschalige woningbouw, we zullen de bestaande woningvoorraad beter moeten benutten en we zullen vooral meer moeten schrappen in regels die de realisatie van nieuwe woningen remmen, of duurder maken. Er is misschien wel niets moeilijker dan dat. Want elke regel heeft zijn belang, zijn ambtenaar, zijn politieke partij, maar het moet wel...

We gaan alleen die woningen lostrekken als we uit de eigen silo komen, uit het eigen gelijk – minder dralen, praten en aarzelen, meer samenwerken, verantwoordelijkheid nemen en knopen doorhakken. Kortom, in een mentaliteit raken van 'hoe kan het wel'.

De wooncrisis vraagt snelle keuzes en concrete resultaten. Elke dag dat we langer wachten, raken mensen verder verwijderd van een woning, en de toekomst die ze voor zich zien. Elke dag zonder resultaat is een gemiste kans voor gezinnen, jonge starters en iedereen die zo hard op zoek is naar een dak boven zijn of haar hoofd.



De Staat van de Volkshuisvesting 2024 die u voorligt, laat zien welke stappen het afgelopen jaar zijn gezet, waar we momenteel staan en wat we met elkaar te doen hebben richting morgen en verder.

Vertrouwen dat we samen deze klus gaan klaren blijkt ook uit de afspraken woontop van 11 december, waarmee een grote stap is gezet door alle partijen die nodig zijn bij de grote opgave om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren.

Ik hoop dat deze Staat van de Volkshuisvesting u inspireert en motiveert om de mouwen op te stropen.

Mona Keijzer
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Dashboard | Staat van de Volkshuisvesting 2024

De Staat van de Volkshuisvesting is een jaarlijkse uitgave van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). In deze publicatie laten wij zien hoe de volkshuisvesting in Nederland zich ontwikkelt. Er zijn belangrijke stappen gezet om het woningtekort in te lopen, maar de klus is nog niet geklaard. In dit rapport geven we een uitgebreide toelichting op de bouw, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland.

Het bouwtempo moet omhoog

Het kabinet zet alles op alles om te zorgen voor meer betaalbare woningen. En de woningbouw is de afgelopen jaren gegroeid, ondanks vele uitdagingen. Door tegenwind is de groei in 2023 gestuit en werd voor 2024 een dip in de woningbouw verwacht. Die is ook gekomen. Tot en met november 2024 zijn ruim 74.000 woningen gerealiseerd. Daardoor lijkt het aantal gerealiseerde woningen in 2024 dicht bij de 82.000 te komen. Ook voor 2025 verwachten we nog een dip, maar vanaf 2026 zal de woningbouw weer aantrekken en komt de realisatie van de beoogde 100.000 woningen per jaar in zicht. Er zijn op nationaal niveau voldoende bouwplannen om de komende jaren 100.000 woningen per jaar te realiseren, maar voor de jaren erop zijn meer plannen nodig.



Bestaande voorraad: beter benutten, en de kwaliteit en betaalbaarheid verbeteren

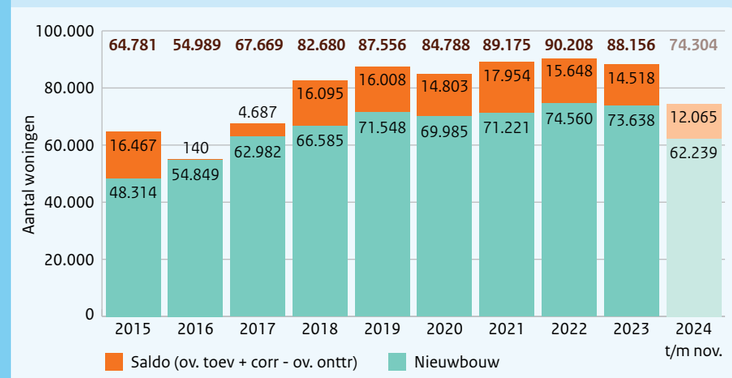
De meeste woningen staan er al. Daarom moeten we deze beter benutten en de kwaliteit verbeteren. Dat kan onder meer door kantoren om te bouwen tot woningen, of via het splitsen en optoppen van huizen. Ook andere manieren van wonen, zoals hospitaverhuur, woningdelen of bij familie op het erf wonen, om mantelzorg te kunnen verlenen. Via wet- en regelgeving wordt dit alles makkelijker gemaakt.

Ondanks dat 8% van de huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum te hoge woonlasten in verhouding tot hun inkomen heeft, zien we dat dit percentage wel langzaam afneemt. De komende jaren verwachten we een verdere verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten voor de mensen met lage inkomens.

De leefbaarheid neemt vooral toe in wijken die al in de lift zitten. We verbeteren de leefbaarheid en veiligheid in de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en hebben op de Woontop afgesproken om 10.000 extra woningen in die wijken te realiseren.

We maken ook werk van verduurzaming van de gebouwde omgeving: het gasverbruik daalt en het aantal aardgasvrije woningen neemt toe. De CO_2-uitstoot in de gebouwde omgeving is sinds 2021 met meer dan 20% gedaald. Dit komt deels door energie-besparende maatregelen, maar ook doordat mensen hun stookgedrag hebben aangepast, zowel thuis als op kantoor. Ook daalt aantal woningen met een slecht energielabel: in de eerste helft van 2024 met 3,2%. Dat is een sterkere daling dan in voorgaande jaren.

Bouwen van meer passende en betaalbare woningen



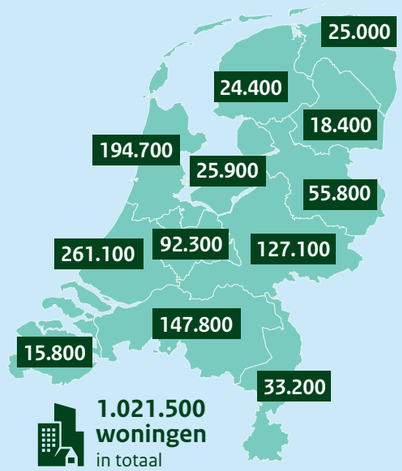
In 2023 zijn meer dan 88.000 woningen gerealiseerd. Tot en met november 2024 gaat het om ruim 74.000 woningen. Daardoor lijkt het aantal gerealiseerde woningen in 2024 dicht bij de 82.000 te komen. De dip in de woningbouw in 2024 is daarmee iets kleiner dan werd verwacht (78.400, Primos 2024), maar het bouwtempo moet verder omhoog. Ook volgend jaar wordt nog een dip verwacht in de woningbouw.

Bron: CBS, 2024.

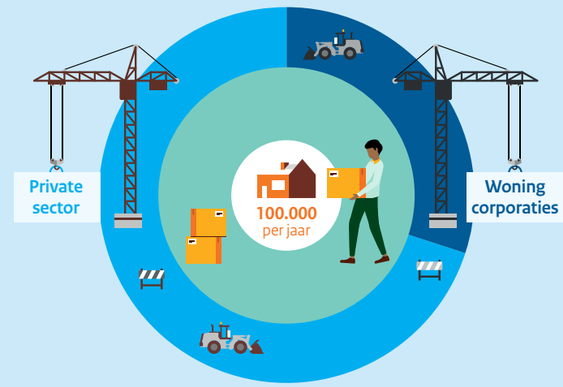
Bouwproductie (nieuwbouw + overige woningbouw)

Vanaf 2026 wordt een sterk herstel verwacht, met in 2027 een realisatie van circa 100.000 woningen per jaar. Tot en met 2030 is de geraamde bruto plancapaciteit 1.021.500 woningen. Dat betekent dat er voldoende plannen zijn om 100.000 woningen per jaar te realiseren tot en met 2030. Wel zijn meer plannen nodig om ook na 2030 in dat tempo woningen te realiseren. Vijf provincies beschikken over voldoende plancapaciteit. De overige provincies moeten, mede doordat de opgave is groter is geworden, nog toegroeien naar 130%.

Bron: ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit najaar 2024.



Totale plancapaciteit 2024-2030



- **Wat?** Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar.
- **Voor wie?** Starters, mensen met een laag, of middeninkomen, ouderen, specifieke doelgroepen.
- **Door wie?** Private sector, woningcorporaties

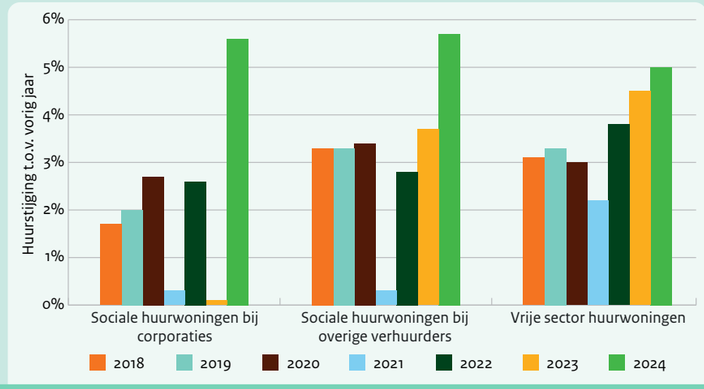
Bron: Ministerie van VRO, 2024.

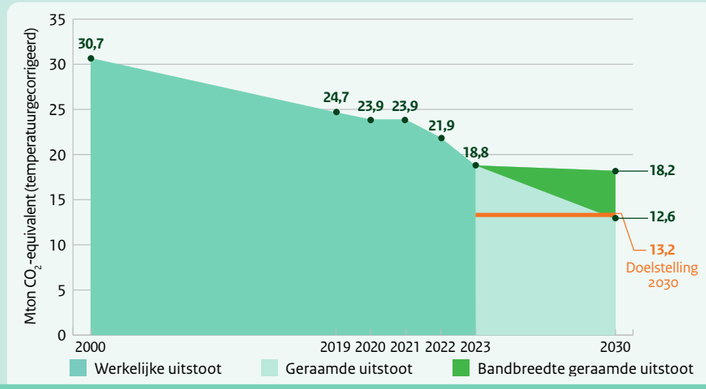
Aantal te bouwen huizen

Beter benutten van bestaande gebouwen en verbeteren van betaalbaarheid en leefbaarheid

De betaalbaarheid knelt het meest bij huurders met een lager inkomen. Om forse huurverhogingen door de hoge inflatie te beperken, zijn de maximale huurverhogingen in 2023 losgekoppeld van inflatie en gekoppeld aan de CAO-ontwikkeling. Omdat de lonen in 2023 zijn gestegen om te compenseren voor de hoge inflatie, zien we dat de huren in 2024 weer zijn gestegen met 5,4%. Dit is nog steeds minder dan de loonontwikkeling in 2023 van 6,1%.

Bron: CBS Huurenquête, 2024.

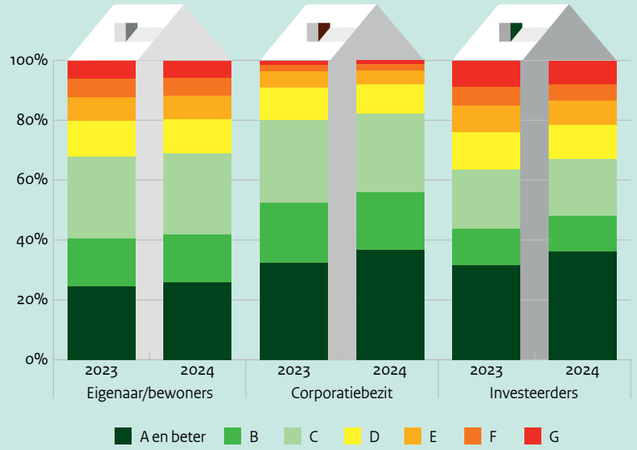




Sinds 2021 is de verduurzaming van woningen en gebouwen in Nederland goed op weg. Het gasverbruik in woningen is tussen 2021 en 2023 met 25% gedaald, en het aandeel aardgasvrije woningen is gestegen van 7,2% naar 10,1%. Als gevolg hiervan is de CO_2- uitstoot in de gebouwde omgeving met meer dan 20% gedaald. Rekening houdend met temperatuur-verschillen betekent dit een daling van 23,9 Mton tot 18,8 Mton in 2023.

Bron: PBL KEV, 2024.

Gemiddelde huurstijging sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen



Het aandeel woningen met slechte labels (E, F of G) is sinds 2021 met 11,2% gedaald. Bij investeerders nam het aandeel woningen met E-, F- of G-label af van 24,1% naar 21,5%. Bij eigenaar-bewoners nam het aandeel af van 20,4% tot 19,5% en bij corporaties van 8,9% naar 8,1%. De komende jaren zetten we in op het verder uitfaseren van slechte labels, ook in de kwetsbare wijken.

Bron: Kadaster EP-online, 2024.

Uitstoot door gebouwde omgeving

We verbeteren de leefbaarheid en veiligheid in de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (afgekort: NPLV). Voorafgaand aan de start van het NPLV in de zomer van 2022, droeg iets meer dan de helft (52%) van de woningen in de NPLV-gebieden bij aan een zwakke of lagere leefbaarheid. Twee jaar eerder was dat iets meer (54%). In 2018 ging het om 60% van de woningen.

Bron: Leefbarometer 3.0.



Duurzaamheid



De leefbaarheid gaat vooruit





Inhoud

Voorwoord 3

Dashboard | Staat van de Volkshuisvesting 2024 4

1 Inleiding 11
- 1.1 Een veranderend speelveld 12
- 1.2 Leeswijzer 13

2 Uitdagingen voor de volkshuisvesting 15
- 2.1 De beschikbaarheid staat onder druk 17
- 2.2 De betaalbaarheid van het wonen verschilt per groep 21
- 2.3 Kwalitatief goed wonen 22

3 Beleidsvoortgang 25
- 3.1 Voortgang aan de hand van de indicatoren 27
- 3.2 Doelstelling 1 het bouwen van meer passende en betaalbare woningen 29
  - 3.2.1 Beleidsvoortgang 29
  - 3.2.2 Vooruitblik: de seinen staan op groen om meer te bouwen 33
- 3.3 Doelstelling 2 Beter benutten bestaande voorraad, betaalbaarheid en het verbeteren van de leefbaarheid. 36
  - 3.3.1 Beleidsvoortgang 36
  - 3.3.2 Vooruitblik: in de bestaande voorraad moet veel gebeuren 41

4 Verdieping 45
- 4.1 Economische werking van de markt 47
- 4.2 Ontwikkeling van starterspositie en stijgende huizenprijzen 48

5 Tot slot 53

Bijlagen 55
- Bijlage 1 – Toelichting op de kernindicatoren 55
- Bijlage 2 – Gebruikte bronnen en literatuur 57



1



Inleiding

Goed wonen staat hoog op de agenda van het kabinet. En dit is nodig. De afgelopen jaren hebben we ***te weinig, te duur*** *en* ***te langzaam*** *gebouwd. Dit heeft geresulteerd in een groot woningtekort en dure woningen. Er zijn op korte termijn méér woningen nodig die betaalbaar zijn, zodat het voor mensen (weer) mogelijk wordt om prettig te kunnen wonen, passend bij de levensfase. In deze Staat van de Volkshuisvesting beschrijven we hoe het gaat met het wonen in Nederland. Dit doen we onder andere aan de hand van een vaste set kernindicatoren, waarmee we de afgelopen en komende jaren de voortgang in het beleid bewaken. Op deze manier geven we de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en inzet van het kabinet zoveel als mogelijk op een* ***objectieve wijze*** *weer.*

1.1 Een veranderend speelveld

Een nieuw kabinet met nieuwe plannen

Sinds 2 juli 2024 is er een nieuw kabinet in Nederland: het kabinet-Schoof.[1] De plannen van de komende kabinetsperiode, zijn uitgewerkt in een hoofdlijnenakkoord[2] en een aanvullend regeerprogramma.[3]
In het regeerprogramma – de verdere uitwerking van het hoofdlijnenakkoord – zet het kabinet volop in op het vergroten van de bestaanszekerheid van mensen, het oplossen van de woningnood en het (herpakken van de) regie op ruimtelijke ordening. Met het oog op wonen wil het kabinet de komende jaren vooral inzetten op:

- Het eerlijk verdelen van de (schaarse) ruimte;
- Het bouwen van meer passende en betaalbare woningen;
- Het beter benutten van bestaande gebouwen en verbeteren van de leefbaarheid;
- Het verminderen van de CO_2-uitstoot van de gebouwde omgeving

Woontop 2024: Bouwen voor de woningzoekende: sneller én met minder regels
We hebben landelijke wederkerige afspraken gemaakt om de woningnood aan te pakken.
De landelijke, wederkerige afspraken die we (lees: IPO, VNG, Unie van Waterschappen, Aedes, NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland, NVM, Vereniging Eigen Huis, WoningbouwersNL, Woonbond, Vastgoed Belang, VNO NCW/MKB Nederland, Techniek Nederland en het Rijk) op deze Woontop hebben gemaakt, zijn bedoeld om de aanpak van de woningnood, voortbordurend op de Uitvoeringsagenda Wonen en het regeerprogramma, in een volgende fase te brengen.
De opgave is 100.000 woningen per jaar te realiseren. Een fase waarin we toe willen naar de concrete uitvoering, de concrete oplossingen en een mentaliteit van 'hoe kan het wel'. Met deze afspraken realiseren we sneller nieuwe woningen.



1 Het Kabinet-Schoof volgt het kabinet-Rutte IV op.
2 Het hoofdlijnenakkoord is gepresenteerd op 16 mei 2024.
3 Het regeerprogramma is gepresenteerd op 13 september 2024.



Economisch perspectief

De omstandigheden en keuzes van gisteren bepalen hoeveel woningen vandaag worden gerealiseerd. In de vorige Staat lieten we zien dat niet alleen de opgave groter is geworden, maar ook dat de omstandigheden zijn verslechterd, met name doordat de rente is gestegen. Daarom wordt in 2024 en 2025 een dip verwacht in de woningbouw. Vergeleken met vorig jaar zien we dat de omstandigheden weer langzaamaan mee lijken te helpen. De grote stijging van de bouwkosten en rente is inmiddels voorbij. De Europese Centrale Bank heeft dit najaar de beleidsrente verlaagd en de verwachting is dat deze nog verder zal worden verlaagd. Voor 2025 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een economische groei van 1,6%. Wel nemen de risico's door internationale onzekerheid toe. Verder verwacht het CPB dat de inflatie nog relatief hoog blijft; consumentenprijzen stijgen met 3,2% in 2025. Daar staat tegenover dat de arbeidsmarkt krap blijft en de CAO-lonen in 2025 naar verwachting stijgen met 4,3%. Dit leidt ertoe dat mensen weer meer te besteden hebben en dat de koopkracht gedurende de kabinetsperiode naar verwachting zal stijgen. Dat betekent ook dat mensen meer te besteden hebben om een woning aan te kopen. Dit zal naar verwachting met vertraging doorwerken in het weer aantrekken van de vergunningverlening en de start-bouw van woningbouwprojecten.

1.2 Leeswijzer

In deze Staat van de Volkshuisvesting 2024 beschrijven we de stand van zaken van de volkshuisvesting in Nederland. In hoofdstuk 2 zoomen we eerst uit en beschrijven we de uitdagingen waar we momenteel voor staan. Vervolgens beschrijven we in hoofdstuk 3 de voortgang van het beleid aan de hand van de (vaste) indicatorenset. Door de voortgang gedurende een langere periode voor *dezelfde* indicatoren te laten zien, is het goed mogelijk om de ontwikkelingen door de tijd heen objectief weer te geven. Ook blikken we in dit hoofdstuk vooruit door in te gaan op de beleidsinzet en verwachte ontwikkelingen voor 2025 en verder. Het daaropvolgende hoofdstuk 4 is een verdiepend hoofdstuk dat ingaat op de gestegen huizenprijzen. De Staat van de Volkshuisvesting 2024 sluit af met het concluderende hoofdstuk 5.

Focus op Europees Nederland
In deze publicatie richten we ons op Europees Nederland. De stand van de woningmarkt van Caribisch Nederland beschrijven we in een separate voortgangsbrief, die ook begin 2025 verschijnt.


TE HUUR
06 - 26 87 85 58



2

Uitdagingen voor de volkshuisvesting

Een passend huis is een basisvoorwaarde voor een goed bestaan. Met een goede woning kun je je leven opbouwen. Jongeren moeten bijvoorbeeld met een fijne woonruimte de eerste stappen naar een zelfstandig leven kunnen zetten.
Andere mensen willen met een passende woning een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding.
Voor ouderen moet een woning aansluiten bij hun levensbehoeften en geschikt zijn om er, eventueel met de benodigde zorg en ondersteuning, te kunnen blijven wonen. Helaas is goed wonen voor veel mensen niet (meer) vanzelfsprekend: ze kunnen geen woning vinden, de woonlasten zijn voor hen te hoog of de kwaliteit van de woning en woonomgeving schiet tekort.
De volkshuisvesting anno 2024 kampt met een paar ***stevige uitdagingen****, die hieronder zijn toegelicht. Deze uitdagingen raken aan de indeling van de zogenaamde* ***ijzeren driehoek*** *van de volkshuisvesting, namelijk: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.*

In het kort:

→ Het woningtekort is verder opgelopen, mede omdat de bevolking is toegenomen. Het tekort bedraagt nu 4,9 procent (circa 400.000 woningen) en het aantal huishoudens groeit verder.

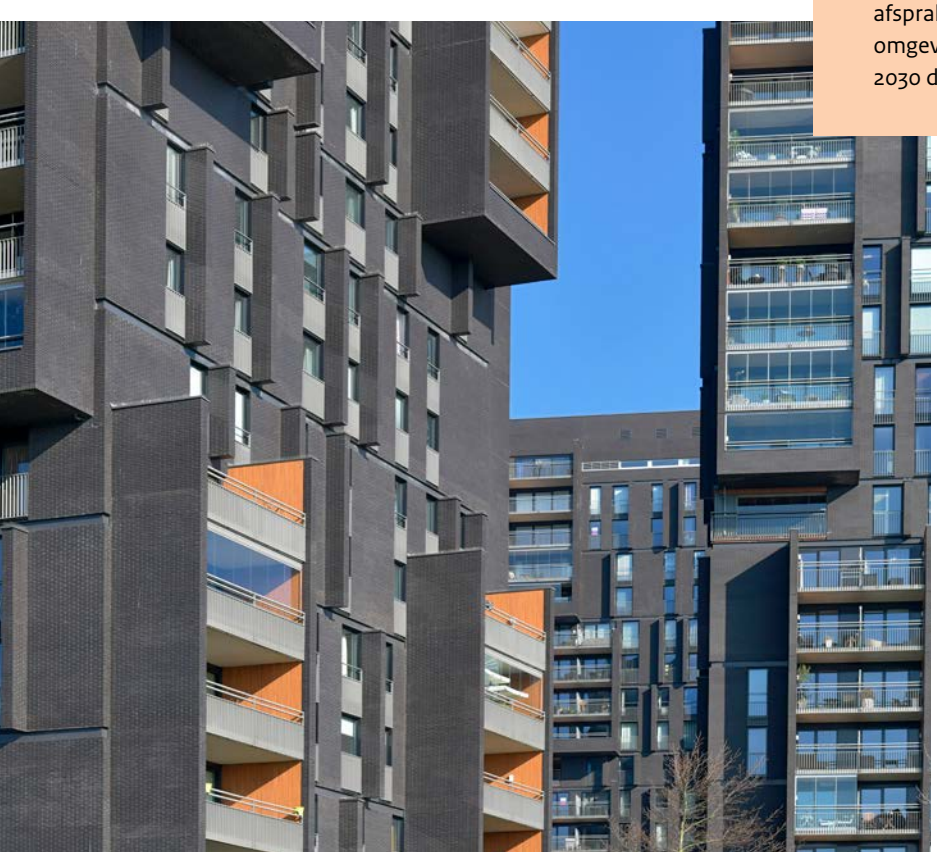
→ Het is steeds lastiger voor mensen om een passende woning te vinden en/of de stap van huur naar koop te maken.

→ Zeker in de grote steden worden private huurwoningen tegen steeds hogere prijzen verhuurd.

→ De betaalbaarheid knelt het meest bij huurders met een lager inkomen en bij jongere middeninkomens in de duurdere private huursector. Voor nieuwe huiseigenaren zijn de woonlasten de eerste jaren het hoogst; daarna wordt hun financiële situatie gunstiger door waardestijging en aflossing.

→ In 2023 was bij 400.000 huishoudens sprake van energiearmoede en bij nog eens 116.000 van verborgen energiearmoede. Voor het tegengaan van energiearmoede en het betaalbaar houden van de energierekening voor huishoudens en bedrijven, is het van belang om in verduurzaming te investeren.

→ Om te voldoen aan de internationale klimaatafspraken, streven we voor de gebouwde omgeving naar een 55% lagere CO_2-uitstoot in 2030 dan in 1990.





2.1 De beschikbaarheid staat onder druk

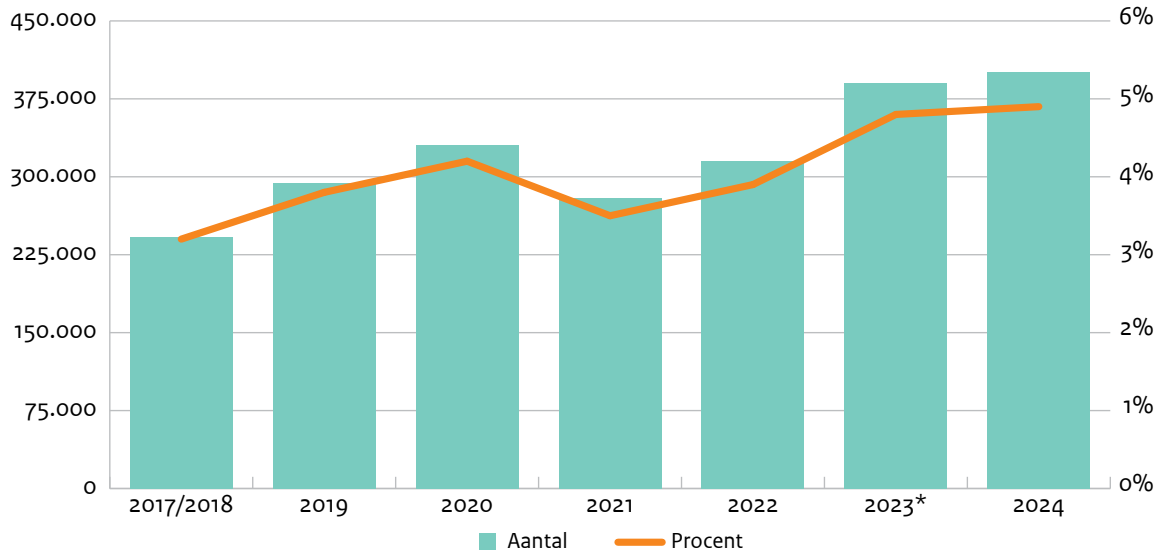
We kampen met een historisch hoog woningtekort. In deze paragraaf beschrijven we de uitdagingen rondom de beschikbaarheid van voldoende (passende) woningen.

Er zijn **onvoldoende woningen beschikbaar**, terwijl de vraag naar woningen – onder andere door een groeiende samenleving en een veranderende samenstelling van huishoudens – juist toeneemt. Meer concreet is op dit moment sprake van een woningtekort van bijna 4,9 procent van de woningvoorraad, ruim 400.000 woningen.[4] Er is onvoldoende gebouwd om de groeiende vraag naar woningen bij te houden. Vlak na de kredietcrisis werden nog geen 50.000 woningen per jaar gerealiseerd, terwijl we nu moeten streven naar een nieuwbouwproductie van 100.000 woningen per jaar. We kunnen het tij keren als het lukt om de woningproductie de komende jaren verder te laten groeien. Dan neemt het woningtekort op middellange termijn af.



4 ABF Research (2024-b), Primos-prognose 2024. Als het tekort rond de 2% ligt is er een zekere mate van balans. Om dit te bereiken zijn circa 232 duizend woningen, in gespannen regio's, nodig.

Figuur 1 Woningtekort in Nederland sinds 2018



* In 2023 is de methode voor de bepaling van de beschikbare leegstand sterk verbeterd. De stijging van het woningtekort komt deels door deze methodewijziging.

Bron: ABF Research, Primos-prognose.

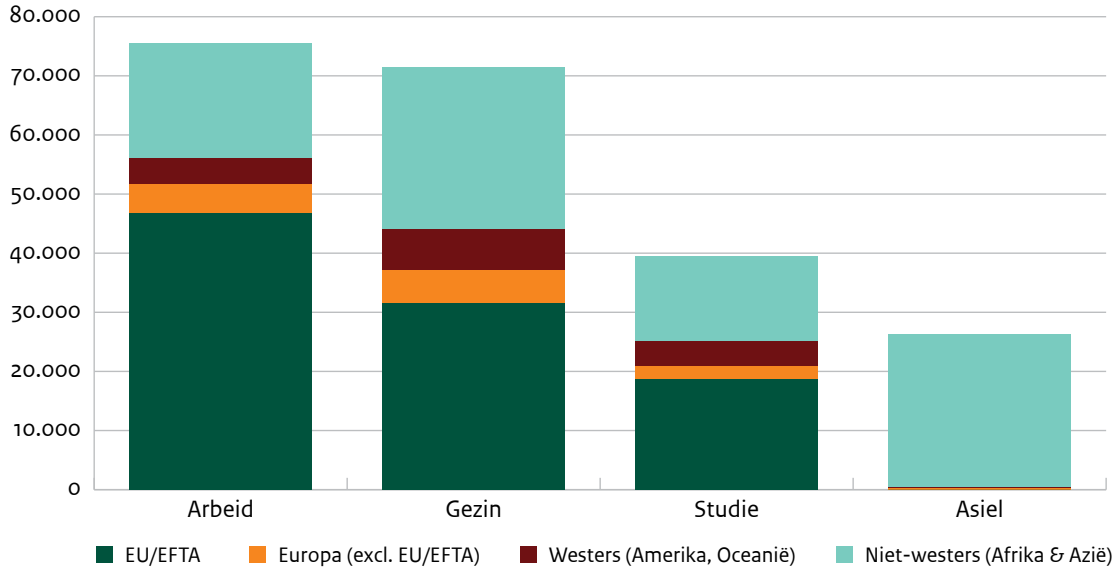
Tegelijkertijd wonen er steeds méér mensen in Nederland en **heeft dus een toenemende groep mensen een woning nodig**. Bovenstaande figuur 1 geeft het woningtekort in Nederland weer vanaf 2018. De afgelopen jaren is het aantal huishoudens in Nederland (sterk) toegenomen. Migratie was hiervoor de belangrijkste factor en heeft natuurlijke aanwas door geboorte en sterfte ingehaald. In 2022 emigreerden volgens het CBS circa 180.000 mensen. Er kwamen er ruim 210.000 mensen naar Nederland met de volgende reden:

- Eén op de drie komt naar Nederland voor werk, zoals expats voor bijvoorbeeld de hi-tech bedrijven en arbeidsmigranten die in andere belangrijke sectoren werken zoals logistiek, zorg en land- en tuinbouw.
- Nog eens één op de drie komt naar Nederland voor gezinshereniging: dit zijn familieleden van mensen die hier al langer wonen, maar ook buitenlandse partners van Nederlanders die hier samen hun leven willen opbouwen.
- Ongeveer 40.000 mensen komen vanwege studie (20%).
- Ruim 25.000 mensen komen om asiel aan te vragen (12 %).

Sommige groepen verblijven maar kort in Nederland, bijvoorbeeld studenten en (een deel van de) expats. Gezins- en asielmigranten blijven vaak langer. Migratie zorgt dus zowel voor **vraag naar tijdelijke als naar permanente huisvesting.** Lastig daarbij is de grilligheid van migratie, wat maakt dat de bevolkingsgroei en daarmee de vraag naar woningen moeilijker voorspelbaar worden. De realisatie van nieuwe woningen kent een lange doorlooptijd. Als de bevolkingsgroei onverwacht hoger uitvalt is het moeilijk om snel meer woningen te realiseren.



Figuur 2 Migratie naar motief en herkomst



Bron: CBS Statline, 2022.

Huishoudens worden ook steeds kleiner, waardoor voor hetzelfde aantal mensen meer woningen nodig zijn. In 2009 bestond een huishouden gemiddeld uit 2,23 personen. In 2024 waren dat nog maar 2,11 personen en naar verwachting daalt dit aantal nog verder naar 2,03 in 2039.[5] Dit heeft voornamelijk te maken met de **vergrijzing**: het aantal mensen dat ouder is dan 75 jaar, neemt de komende vijftien jaar met bijna de helft toe.[6] Ook starters op de woningmarkt oefenen vraag uit naar woningen: dit zijn personen die voor het eerst de woningmarkt betreden. Jaarlijks **betreden** ruim 230.000 **startershuishoudens** de woningmarkt.[7] En dit aantal zou eigenlijk hoger liggen: steeds minder jongeren slagen erin om het ouderlijk huis te verlaten, terwijl ze dat wel graag zouden willen.[8]

En met het oog op deze starters wil een **fors deel (ruim 40%) graag een woning kopen** in het betaalbare of middeldure segment.[9] De groep tot ongeveer anderhalf of twee keer modaal maakt bij de huidige koopprijzen weinig kans om een passende koopwoning te vinden.[10] Omdat ze vaak ook onvoldoende wachttijd of al een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning hebben, komen ze veelal terecht in de private huursector. Tussen 2015 en 2021 is het **middenhuursegment met 28 procent gegroeid** en is de **dure huursector meer dan verdubbeld**.[11] Mensen die naar een private huurwoning verhuisden, kregen in 30 procent van de gevallen een tijdelijk huurcontract.[12] Jonge koppels kwamen zeker in de vier grote steden[13] relatief veel in de dure huursector terecht.[14]

Uit registraties door NVM-makelaars valt af te leiden dat in ongeveer 1,8% van het totaal aantal via NVM-makelaars verkochte woningen wordt verkocht aan 'internationals'. Onder internationals verstaat NVM de groep anderstaligen, waaronder expats, buitenlandse studenten, arbeidsmigranten en andere buitenlanders, zoals ondernemers, die zich hier voor kortere of langere tijd vestigen. Een NVM-makelaar registreert bij ieder afgesloten koop- of huurcontract of de koper of huurder een 'international' is of niet. Bij de start van het bijhouden van deze gegevens in 2019, lag dit

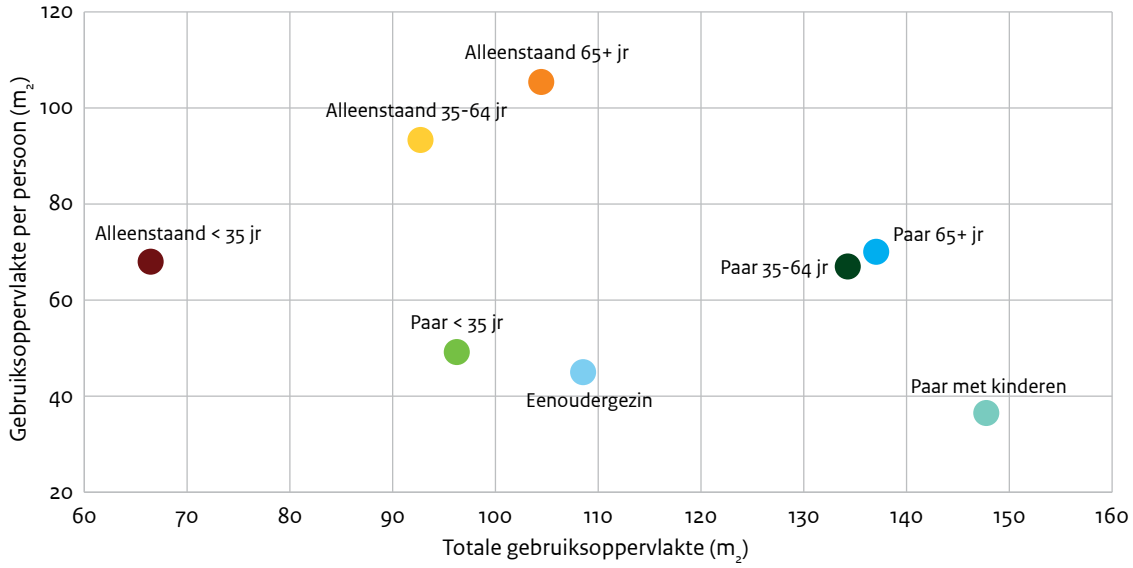
5 ABF Research (2024-b), Primos-prognose 2024.
6 ABF Research (2024-b), Primos-prognose 2024.
7 ABF Research (2024-c), Woningmarktverkenning 2024-2039.
8 CBS (2024-a), zie ook: Jongeren die graag het huis uit willen lukt dat minder vaak | CBS.
9 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.
10 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022). Programma Betaalbaar Wonen.
11 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.
12 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.
13 Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.
14 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.

percentage rond de 1%. Het percentage huurwoningen dat wordt verhuurd via een makelaar aan internationals ligt al jaren rond de 25%. Het gaat hierbij alleen om via een makelaar verhuurde woningen. Dit zijn voornamelijk huurwoningen in de vrije sector. Woningen die aan internationals worden verhuurd vallen vooral in de huurklasse tussen de € 2.000,- en € 3.000,-.[15]

Ook gaven ongeveer 2,3 miljoen huishoudens aan dat ze misschien of beslist **door willen stromen** naar een andere woning.[16] Het lukt echter steeds **minder goed om de stap van huren naar kopen te maken**[17], tenzij – zoals bij een op de vijf al gebeurde – ouders of anderen met een schenking financieel bijspringen.[18] Maar voor het overgrote deel is dit ontoereikend. Vanwege de problemen die deze mensen ondervinden, is het nodig om voor **voldoende betaalbare nieuwbouw** te zorgen, zowel in de sociale en de middenhuur als in het betaalbare koopsegment.

Ook de **doorstroming van ouderen** staat in de belangstelling. Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen is een wens van veel mensen. Dat betekent in sommige gevallen dat een andere woning beter bij de woonwensen en/of de levensfase past, omdat er zorg geboden kan worden wanneer dat nodig is, of omdat er meer voorzieningen in de buurt zijn en het makkelijker is om anderen te ontmoeten. Tegelijkertijd verhuizen ouderen niet graag, omdat ze gehecht zijn aan het **sociale netwerk** in de buurt of opzien tegen een verhuizing. Vaak hebben ouderen relatief veel woonruimte per persoon tot hun beschikking (zie figuur 3). Dat is een logisch gevolg van de levensloop, namelijk als de opgegroeide kinderen het huis uit zijn en uiteindelijk mogelijk een van beiden alleen achterblijft. Het is daarom wenselijk om in te zetten op **de bouw van geschikte woningen voor ouderen**, zodat de grotere woningen kunnen vrijkomen voor gezinnen en andere groepen die méér woonruimte nodig hebben.

Figuur 3 Oppervlakte per huishoudtype



Bron: CBS Woonbase, 2023.

15 Bron: NVM 2024: 'Internationals spelen zeer beperkte rol op Nederlandse koopwoningmarkt'
16 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.
17 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.
18 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.



2.2 De betaalbaarheid van het wonen verschilt per groep

Het is belangrijk dat mensen hun **woonlasten kunnen dragen** op de korte én op de lange termijn. Betaalbaar wonen is daarom één van de grote opgaven van het volkshuisvestingsbeleid. In deze paragraaf beschouwen we bij welke groepen de betaalbaarheid het meest knelt.

Traditioneel kent Nederland een sterke sociale huursector, waar mensen met een bescheiden inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen, vaak met hulp van huurtoeslag. De private huursector biedt relatief vaker onderdak voor mensen die snel een woning zoeken en daarna verder doorstromen, of juist kwaliteit en ontzorging zoeken. Voor meer koopkrachtige en grotere huishoudens blijft de koopsector aantrekkelijk vanwege kwaliteit, fiscale voordelen en vermogensopbouw. Tabel 1 laat zien dat de **woonquote afhangt** van de totale woonlasten, maar wellicht nog sterker **van het inkomen**.[19]

Uit onderstaande tabel blijkt dus dat **problemen met betaalbaarheid** vooral op de loer liggen bij **mensen met de laagste inkomens**. Mensen met een minimuminkomen (vaak in een huurwoning van een woningcorporatie) betalen vaak een lagere huur dan huishoudens met een hoger inkomen, en ontvangen meer huurtoeslag.[20]

Tabel 1 Inkomen, woonlasten en woonquote naar segment

	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Gemiddelde totale woonlasten	Woonquote
Huurders woningcorporatie	€ 2.450	€ 567	25,4%
Huurders private sector	€ 3.519	€ 1.007	33,8%
Huurders totaal	€ 2.625	€ 690	27,7%
Eigenaar-bewoners	€ 5.483	€ 856	18,7%

Bron: CBS Woonbase, 2022.

19 Toelichting woonlasten: bij huurders betreft dit de kale huur verminderd met de eventuele huurtoeslag. Bij eigenaren betreft dit de hypotheeklasten, maar ook de OZB-belasting, opstalverzekering, onderhoudskosten en indien van toepassing de erfpacht. Voor beide groepen worden bijkomende woonlasten meegeteld, namelijk de belastingen geheven door de gemeenten en de openbare lichamen en de kosten van energie en waterverbruik.

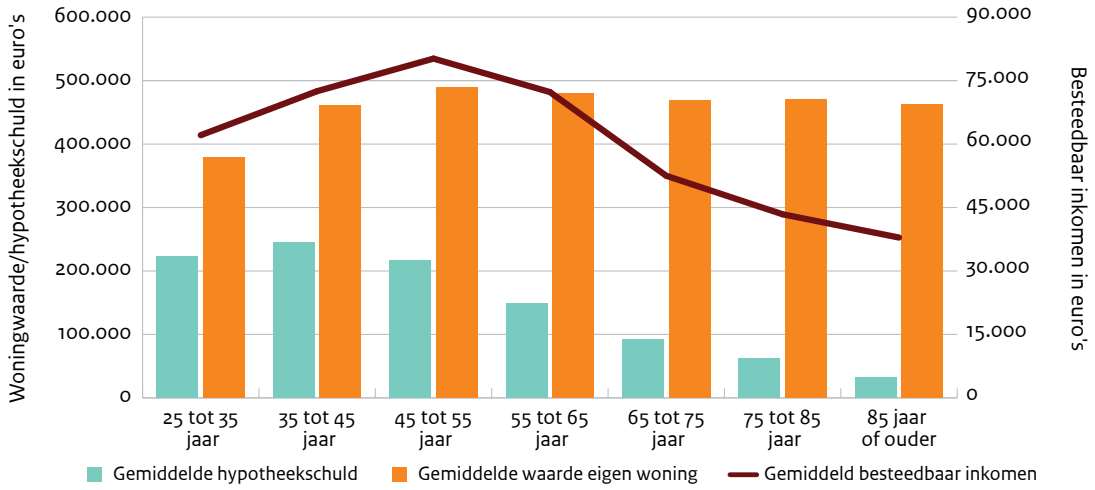
20 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022). Programma Betaalbaar Wonen.

Omdat hun inkomen dusdanig laag is, blijft er – ondanks de relatief lage woonlasten – bij 231.000 huishoudens met een minimuminkomen (net) boven het sociaal minimum te weinig geld over voor andere noodzakelijke uitgaven aan levensonderhoud.

Met het oog op de koopsector werkt betaalbaarheid in de koopsector anders dan in de huursector. Waar de huren jaarlijks verhoogd kunnen worden, blijven de hypotheeklasten tijdens de rentevast-periode langere tijd gelijk en bouwen mensen vermogen op door waardeontwikkeling en aflossing (zie figuur 4). **De woonlasten in de koopsector drukken daarom het zwaarst bij jongere mensen** die recent een woning gekocht hebben voor de hoge actuele marktprijzen, nog niet hebben kunnen aflossen en nog geen waardestijging hebben meegemaakt.

Vraag naar woningen hangt samen met wat mensen kunnen uitgeven
De vraag naar woningen wordt mede bepaald door wat mensen aan wonen kunnen uitgeven. Volgens het CBS kennen de lonen sinds begin 2023 een stijgende lijn. In het derde kwartaal van 2024 lagen deze gemiddeld 6,8% hoger dan een jaar eerder.[21] Daardoor kunnen mensen ook meer lenen voor een koopwoning, zeker als deze woning een goed energielabel heeft of de (nieuwe) bewoner plannen voor verduurzaming heeft.[22] De stijgende vraag en toenemende koopkracht zorgen ervoor dat nieuwbouw beter uit kan en dat helpt om de bouwdoelstelling te realiseren. Ook het verder verbeteren van investeringscondities en het stroomlijnen van het bouwproces kunnen daaraan bijdragen.

Figuur 4 Woningwaarde, hypotheekschuld en inkomen naar leeftijd



Bron: CBS Statline, 2022.

2.3 Kwalitatief goed wonen

De **kwaliteit van de woning en de woonomgeving is belangrijk** om prettig, veilig, gezond en comfortabel te kunnen wonen. Een fijne woning is duurzaam en behaaglijk, zonder vocht, of schimmelproblematiek. Ook is het belangrijk dat de fundering van de woning nog lang genoeg mee gaat. Verder wordt de kwaliteit ook bepaald door de **leefbaarheid** van de buurt waar de woning staat.

Internationale afspraken over klimaatbeleid, zoals het Akkoord van Parijs (2015) en de EU-afspraken volgens Fit for 55 (2021), hebben geleid tot het streven om in 2030 55% minder CO_2 uit te stoten dan in 1990. Dit komt voor

[21] CBS (2024-c), zie ook: Cao-lonen in derde kwartaal 6,8 procent gestegen | CBS.
[22] NOS (2024), zie ook: Maximale hypotheek stijgt volgend jaar door hogere lonen.

de sector gebouwde omgeving neer op een uitstoot van maximaal 13,2 Mton CO_2-equivalenten in 2030. Het kabinet wil deze klimaatafspraken nakomen.

Energiearmoede
Voor mensen die in een **slecht geïsoleerde woning** wonen, kan de energierekening een bron van zorgen zijn. Mensen met een laag inkomen en een hoge energierekening kunnen acuut in geldproblemen komen. Als de woning een lage energetische kwaliteit heeft, wordt het lastig om het energieverbruik goed aan te passen of kan het risico op vocht- en schimmelproblematiek groter worden.[23] Bijna 400.000 huishoudens kregen in 2023 met deze zogenaamde **energiearmoede** te maken.[24] De hoogste percentages komen voor in Rotterdam, Den Haag, Arnhem en omgeving, Noordoost-Groningen, Zuid-Limburg, Almelo en Enschede. Vaak betreft het mensen in een (galerij- of portiek)flat die nog niet duurzaam is gebouwd. Energiearmoede raakt vaak alleenstaanden en eenoudergezinnen, mensen met pensioen als enige inkomstenbron, bijstand of een andere uitkering. Er bestaat ook **verborgen energiearmoede**. Hierbij gaat het om mensen die vanwege angst voor hoge kosten weinig energie verbruiken (bijvoorbeeld mensen die de verwarming structureel lager zetten). Dat raakt naar schatting 116.000 huishoudens.[25] Verborgen energiearmoede zien we nog iets vaker bij alleenstaanden en mensen met enkel pensioen.

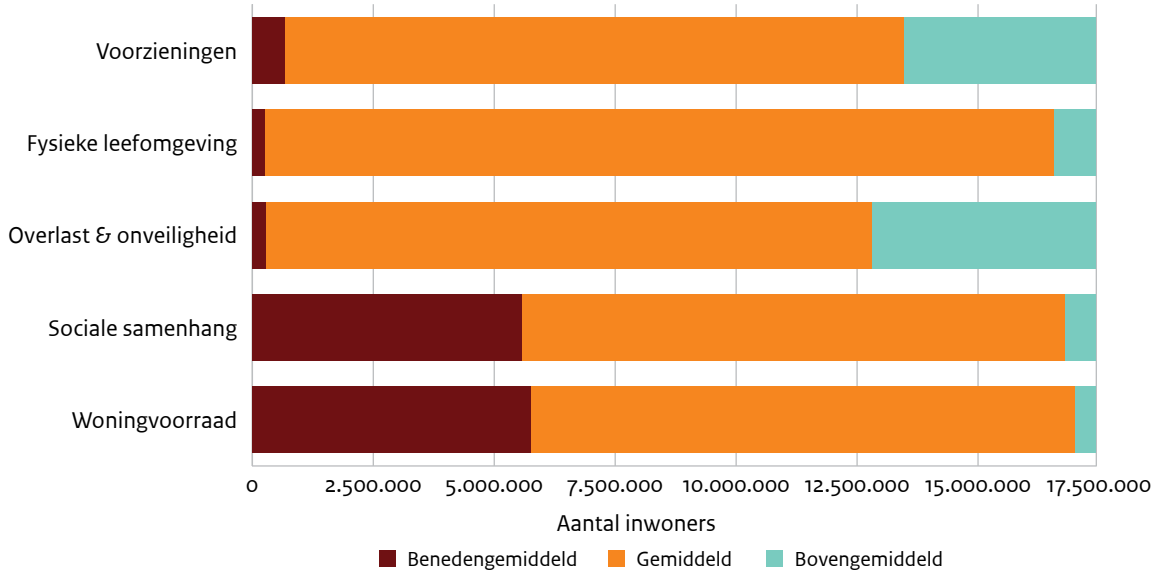
Als wordt ingezoomd op **leefbaarheid**, zien we dat de leefbaarheid in sommige wijken – waaronder de 20 stedelijke focusgebieden van het NPLV – onder druk staat door een optelsom van sociale en economische uitdagingen.[26] In minder leefbare wijken staan vaak kwalitatief gezien minder goede woningen.[27] Ook komen overlast en onveiligheid vaker voor en ervaren mensen vaak minder sociale samenhang. De tevredenheid met de woning en woonomgeving is lager in (zeer) stedelijke gebieden en onder huurders van woningcorporaties.[28] Wel werd in gebieden met een slechte leefbaarheid tussen 2020 en 2022 een vermindering van de overlast en onveiligheid gemeten.[29]

In minder stedelijke gebieden dragen **de sociale samenhang** en het **ontbreken van onveiligheid en overlast** juist bij aan een **goede leefbaarheid**. Maar hoe minder stedelijk een gebied is, des te meer de **verschraling van het voorzieningenniveau** afbreuk doet aan de leefbaarheid. Dat speelt voor ongeveer 680.000 mensen ten opzichte van ongeveer 280.000 mensen voor wie onveiligheid en overlast spelen. Figuur 5 op de volgende pagina toont het aantal inwoners in regio's met negatieve, gemiddelde en positieve invloeden op leefbaarheid.



23 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.
24 TNO (2024). De energiearmoedekloof in Nederland.
25 TNO (2024). De energiearmoedekloof in Nederland.
26 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024). Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.
27 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.
28 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research (2022). Kernpublicatie Woononderzoek 2021.
29 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024). Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

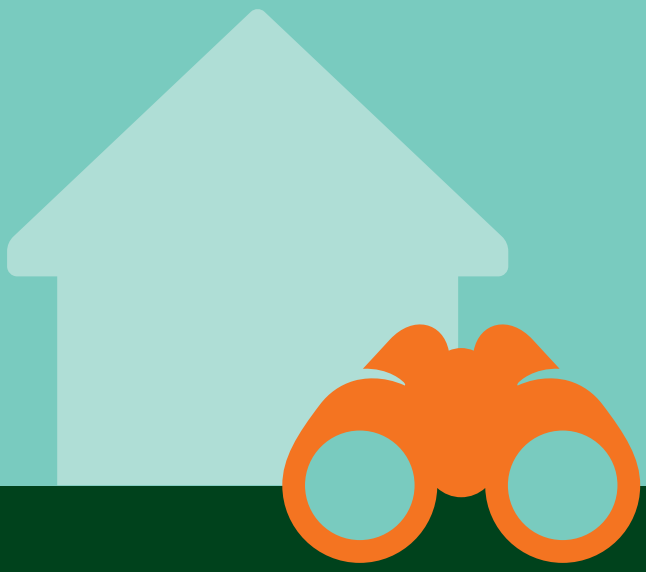
Figuur 5 Aantal inwoners dat in gebieden met benedengemiddelde, bovengemiddelde of gemiddelde leefbaarheid woont



Bron: Leefbaarometer / CBS, 2022.



3



Beleidsvoortgang

*De uitdagingen in het voorgaande hoofdstuk vragen erom dat we de **handen uit de mouwen steken**. Het is niet voor niets dat we de komende periode volop inzetten op het terugdringen van het woningtekort en het versterken van bestaanszekerheid. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe het gaat met de **realisatie van de doelen van het woonbeleid**. Dit doen we aan de hand van een aantal kernindicatoren, die de impact van onze inzet goed weergeeft. De vorige edities van de Staat waren gericht op de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze Staat bouwt voort op die basis, maar neemt het regeerprogramma als uitgangspunt om de voortgang te beschrijven.*

In het kort:

→ We streven naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Tot en met november 2024 zijn ruim 74.000 woningen gerealiseerd.

→ Er zijn meer woningbouwplannen nodig. Er is 130% plancapaciteit nodig ten opzichte van de resterende bouwopgave in de woondeals. In vijf provincies zijn er voldoende plannen. De overige provincies moeten toegroeien naar deze 130%. Landelijk is er 126% plancapaciteit beschikbaar.

→ De bouw door woningcorporaties trekt aan, maar ze bouwen nog niet voldoende woningen voor de doelgroep. Corporaties realiseerden in de eerste helft van 2024 bijna een kwart van alle nieuwbouwwoningen. Concreet gaat het om 8.205 woningen. Dat zijn bijna 2.000 woningen meer dan in de eerste helft van 2023.

→ 15 tot 20% van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd door splitsing, transformatie en overige vormen van verbouw; in 2023 waren dit 14.518 woningen.

→ In 2022 betaalt 8% van de huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum te hoge woonlasten in verhouding met hun inkomen. Het aandeel mensen met te hoge woonlasten daalt langzaam door onder andere huurverlaging en -matiging,waaronder de huurbevriezing in 2021.

→ De verduurzaming van woningen en gebouwen is sinds 2021 goed op stoom gekomen. Het gasverbruik in woningen is tussen 2021 en 2023 aanmerkelijk gedaald (-25%). Het aandeel EFG-labels is eveneens gedaald (van 18,5 naar 16,7%) en het aandeel aardgasvrije woningen is toegenomen (van 7,2 naar 10,1%).

→ Het gevolg is dat de CO_2-uitstoot in de gebouwde omgeving sinds 2021, gecorrigeerd voor weersinvloeden, met meer dan een vijfde is gedaald (-22%). Dit komt, naast het investeren in energiebesparende maatregelen, hoofdzakelijk doordat mensen hun stookgedrag hebben aangepast in huis en in kantoren.

→ Er is in 2023 een recordaantal investeringen gedaan in isolatiemaatregelen en warmtepompen in woningen. In 2023 hebben ruim 600.000 eigenaar-bewoners hun woning verduurzaamd, waarbij bijna 800.000 isolatiemaatregelen zijn getroffen en 151.000 warmtepompen zijn geïnstalleerd. Eind 2023 zijn de investeringen in warmtepompen door woningeigenaren echter aanzienlijk teruggelopen.

→ Bij verhuurders zien we in 2023 een duidelijke verbetering van de energielabels.

→ Mede dankzij verbeterde leen- en subsidie-mogelijkheden konden in 2023 vrijwel alle huiseigenaren (98%) de verduurzaming van hun woning financieren met spaargeld of een lening. In 2020 was dat nog 86%. De betaalbaarheid van verduurzaming is ook aanmerkelijk verbeterd doordat er rentevrije leningen beschikbaar zijn gekomen voor huiseigenaren met een midden-inkomen en de leennormen voor duurzame woningen zijn verlaagd.

→ Het aantal huishoudens dat kampt met energiearmoede is sinds 2021 gedaald tot 400.000. Inmiddels is meer dan een half miljard euro ingezet voor de aanpak van energie-armoede en werken we aan het verder terugdringen ervan via het Nationaal Isolatieprogramma.

→ Het Planbureau voor de Leefomgeving schat de kans op het halen van het beleidsdoel in 2030 voor de gebouwde omgeving, een uitstoot van 13,2 Mton CO_2, met het huidige en aangekondigde beleid kleiner dan 20 procent.



3.1 Voortgang aan de hand van de indicatoren

In deze paragraaf lichten we de kernindicatoren, te zien in onderstaande tabel 2, toe. De kernindicatoren brengen de voortgang van het ingezette beleid in beeld. De kernindicatoren zijn dezelfde indicatoren als in de Staat van de Volkshuisvesting 2023, zodat we zo veel mogelijk dezelfde indicatoren kunnen laten zien, ook naar de toekomst toe. Wel zijn deze anders ingedeeld[29] en gebaseerd op de doelstellingen voor de volkshuisvesting in het regeerprogramma:

- Het **bouwen van meer passende en betaalbare woningen**;
- Het **beter benutten van de bestaande gebouwen** en **het verbeteren van de leefbaarheid.**

Tabel 2 Voortgang kernindicatoren

Doel	Kernindicator	Staat 2022	Staat 2023	Staat 2024
Hoofddoel Bouwen van meer passende en betaalbare woningen				
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen (nieuwbouw en saldo overige toevoegingen)	89.200 (2021)	90.200 (2022)	88.200 (2023)
Voldoende bruto plancapaciteit (130%) ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals*	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals	n.v.t.*	129% (najaar 2023)	126% (najaar 2024)
Bouw van 300.000 woningen door corporaties	Aantal gerealiseerde nieuwbouw-woningen door corporaties	13.100 (2021)	13.100 (2022	14.300 (2023)
Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten.	Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoor-raad (toegroeien naar 30%)	26,3% (2020)	26,1% (2021)	25,9% (2022)
Bouwen van passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw	15,5% (2020)**	14,9% (2021)**	15,5% (2022)
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	4,84% (2021)	4,71% (2022)	4,50% (2023)
Hoofddoel Beter benutten van de bestaande gebouwen en woningen en het verbeteren van de betaalbaarheid en leefbaarheid				
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	Relatief: 7,6%, absoluut: 213.000 (2020)**	Relatief: 8,2% absoluut: 235.000 (2021)**	Relatief: 8,0% absoluut: 231.000 (2022)
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	5.264.900 (2020)**	5.207.000 (2021)**	5.204.600 (2022)
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focus-gebieden met leefbaarheid zwak of lager	60% (2018)	54% (2020)	52% (2022)
Verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden	Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer	geen data beschikbaar	5% (2020)	6% (2022)

30 In de vorige Staat van de Volkshuisvesting (2023) zijn de kernindicatoren als volgt ingedeeld aan de hand van de drie doelstellingen:
- **Hoofddoel beschikbaarheid:** (1) toewerken naar de realisatie van 981.000 woningen van 2022 tot en met 2030, (2) voldoende plancapaciteit, (3) bouw van 300.000 woningen door corporaties, (4) voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, (5) bouwen voor ouderen, (6) doorstroming van ouderen verbeteren;
- **Hoofddoel betaalbaarheid:** (7) te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen, (8) meer betaalbare woningen;
- **Hoofddoel kwaliteit:** (9) verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid, (10) verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden, (11) verminderen CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving, (12) verlagen van het gasgebruik, (13) isoleren van 2,5 miljoen woningen, en (14) meer woningen aardgasvrij.

Doel	Kernindicator	Staat 2022	Staat 2023	Staat 2024
Verminderen CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)	23,9 MT (2021)***	21,9 MT (2022)***	18,8 MT (2023)
Verlagen van het gasgebruik	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)	296 PJ (2021)***	267 PJ (2022)***	222 PJ (2023)
Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren slechte labels (E, F, G)	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)	18,5% (1-1-2022)****	17,6% (1-1-2023)****	16,7% (1-1-2024)
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	7,2% (2021)***	8,8% (2022)***	10,1% (2023)

* In de vorige Staat is de netto plancapaciteit opgenomen. Vanaf dit jaar presenteren we de bruto plancapaciteit. Voor 2022 is deze echter niet beschikbaar.
** Cijfers zijn berekend op basis van de CBS Woonbase waardoor ze iets afwijken van de vorige versies van de Staat.
*** Cijfers bijgesteld door CBS en PBL.
**** Cijfers bijgesteld door Kadaster en RVO.



3.2 Doelstelling 1 het bouwen van meer passende en betaalbare woningen

3.2.1 Beleidsvoortgang

Sneller naar 100.000 woningen per jaar

Tabel 3 Kernindicator 'Aantal gerealiseerde woningen'

Doel	Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	**Staat 2022**	89.200 (2021)
		Staat 2023	90.200 (2022)
Kernindicator	Aantal gerealiseerde woningen	**Staat 2024**	88.200 (2023)

Bron: CBS. Gepubliceerd op het dashboard Kerncijfers woningbouw.

De zorg voor voldoende betaalbare woningen is topprioriteit voor dit kabinet. De afgelopen jaren is de stijgende lijn in de woningbouw ingezet, ondanks vele uitdagingen. In zowel 2022 als 2023 zijn ongeveer 90.000 woningen per jaar gerealiseerd. In 2023 zijn ruim 73.600 woningen door nieuwbouw[31] gerealiseerd en daarnaast zijn meer dan 14.500 woningen gerealiseerd door andere vormen van woningbouw, zoals transformaties en het splitsen van woningen. Maar het is nog niet genoeg. Ook in deze jaren zijn in veel regio's de benodigde aantallen volgens de Woondeals niet gehaald en is de opgave verder gestegen. Om het woningtekort terug te dringen, streven we naar **de bouw van 100.000 woningen per jaar**.

In de vorige Staat van de Volkshuisvesting was al voorzien dat door verslechterende economische omstandigheden in **2024 en 2025 een dip** zou komen in de **woningbouwproductie**. Dit had onder meer te maken met de stijgende rente, waardoor verkopen van nieuwbouwwoningen terugliepen. Plannen die in ontwikkeling waren, liepen hierdoor vertraging op. Ook liepen de bouwvergunningen terug. Om deze dip te dempen, hebben we in 2023 € 300 miljoen geïnvesteerd in de Startbouwimpuls, waarmee de bouw van ruim 31.000 nieuwe woningen in 2024 en 2025 versneld van start kan gaan. Deze maatregel is genomen náást al bestaande maatregelen om de woningbouw te versnellen, zoals de Woondeals en de Woningbouwimpuls. Tot en met november 2024 zijn ruim 74.000 woningen gerealiseerd. Daardoor lijkt het aantal gerealiseerde woningen in 2024 dicht bij de 82.000 te komen. De dip in de woningbouw in 2024 is daarmee iets kleiner dan werd verwacht (Primos 2024)[32], maar het bouwtempo moet verder omhoog.
De behoefte van mensen om een eigen woning te bemachtigen, blijft onverminderd groot – mede door de toenemende bevolkingsgroei.



31 CBS (2024-d), zie ook: Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio | CBS.
32 https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/07/12/tk-brief-uitkomsten-primos-prognose-en-inventarisatie-plancapaciteit-en-evaluatie-methodiek-woningtekort.

Uitbreiding plancapaciteit gewenst

Tabel 4 Kernindicator 'Percentage bruto plancapaciteit'

Doel	Voldoende bruto plancapaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals	**Staat 2022**	n.v.t.*
		Staat 2023	129% (2023)
Kernindicator	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals	**Staat 2024**	126% (2024)

* In de vorige Staat is de netto plancapaciteit opgenomen. Vanaf dit jaar presenteren we de bruto plancapaciteit. Voor 2022 is deze echter niet beschikbaar.

Bron: Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 en 2024, ABF Research.

Er zijn tot en met 2030 bij gemeenten en provincies nog **onvoldoende plannen voor woningbouw** (plancapaciteit) beschikbaar om de resterende opgave in de woondeals te realiseren. Tot en met 2030 is de geraamde bruto plancapaciteit 1.021.500 woningen. Plannen kunnen in de loop van de tijd vertraging oplopen of niet doorgaan. Om die reden heeft het Rijk met de provincies afgesproken 30% meer plancapaciteit beschikbaar te hebben dan nodig is om de bouwopgave te realiseren. **De plancapaciteit komt gemiddeld uit op 126% van de gemaakte woondeal afspraken.** Vijf provincies beschikken over voldoende plancapaciteit. De overige provincies moeten, mede doordat de opgave is groter is geworden, nog toegroeien naar 130%.

Er zijn wel **voldoende plannen om 100.000 woningen per jaar te realiseren** tot en met 2030. Na 2030 zijn er op nationaal niveau meer plannen nodig om 100.000 woningen per jaar vol te houden. Wanneer we verder kijken, naar de periode van 2024 t/m 2033 dan zijn 1.256.200 woningen in de plannen. Dat is 126% ten opzichte van de bouwopgave van 100.000 woningen per jaar.

Gelet op het versneld realiseren van de woningbouwopgave is het ook noodzakelijk dat voldoende plannen hard gemaakt worden. Woningbouwplannen vastgesteld door de gemeenteraad noemen we harde plannen. Hoewel deze plannen nog steeds kunnen uitvallen zijn deze plannen wel verder gevorderd. Voor de periode van 2024 t/m 2028 zijn er **370.700 woningen in harde plannen**. Dat is 74% van de bouwopgave van 100.000 woningen per jaar.

Corporaties bouwen nog te weinig woningen

Tabel 5 Kernindicator 'Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties'

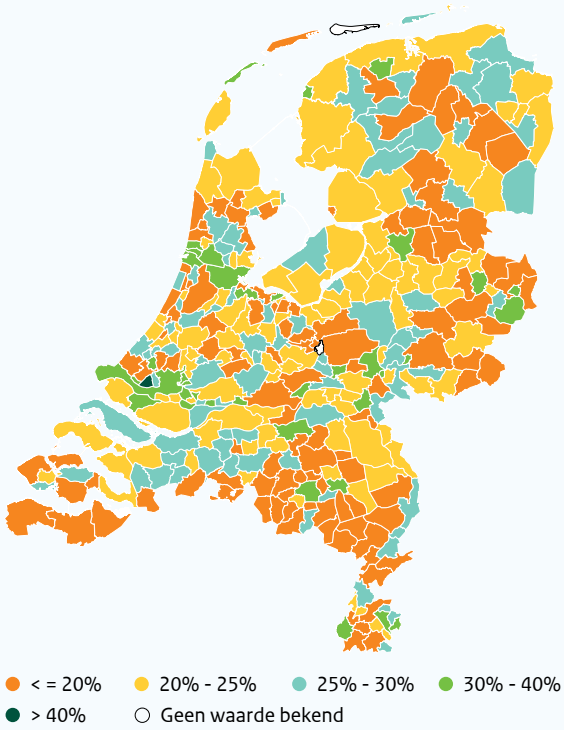
Doel	Bouw van 300.000 woningen door corporaties	**Staat 2022**	13.100 (2021)
		Staat 2023	13.100 (2022)
Kernindicator	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties	**Staat 2024**	14.300 (2023)

Bron: CBS.

De realisatie van **nieuwbouwwoningen door woningcorporaties blijft achter** bij wat nodig is. In 2023 realiseerden woningcorporaties meer dan 14.000 woningen, zoals tabel 5 laat zien; dit is iets meer dan in 2022. In de eerste helft van 2024 realiseerden corporaties ruim **8.200 nieuwbouwwoningen.**[33] Dat is bijna 2.000 meer dan in de eerste helft van 2023, toen er bijna 6.300 corporatie-nieuwbouwwoningen opgeleverd zijn. In Amsterdam en Nijmegen zijn – in absolute aantallen – de meeste corporatie-

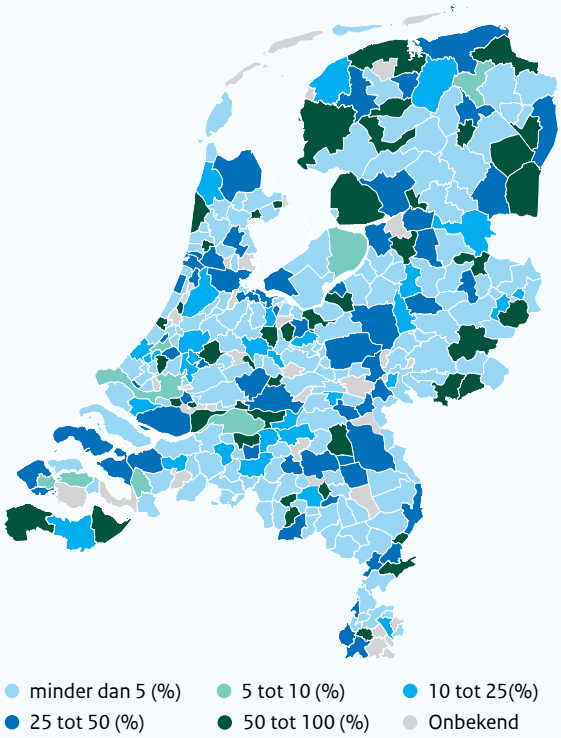
33 CBS (2024-b), zie ook: Nieuwbouwwoningen woningcorporaties eerste halfjaar 2024 | CBS.

Figuur 6 Aandeel corporatiewoningen t.o.v. de totale voorraad



Bron: dVi/CBS. Gepubliceerd op dashboard Een thuis voor iedereen (corporatiesector).

Figuur 7 Aandeel nieuwbouwwoningen door corporaties, eerste halfjaar 2024



Bron: CBS, 2024.

woningen gerealiseerd. Corporaties geven aan dat zij plannen hebben om de benodigde 30.000 woningen per jaar te realiseren. De hardheid van deze plannen is nog een aandachtspunt.

Aandeel woningen voor aandachtsgroepen loopt terug

Tabel 6 Kernindicator 'sociale huurvoorraad t.o.v. woningvoorraad'

Doel	Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten[34]	**Staat 2022**	26,3% (2020)
		Staat 2023	26,1% (2021)
Kernindicator	Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad (toegroeien naar 30%)	**Staat 2024**	25,9% (2022)

Bron: dVi/CBS. Gepubliceerd op dashboard Een thuis voor iedereen (corporatiesector).

Mensen die tot een **aandachtsgroep** behoren (bijvoorbeeld vergunninghouders, woonwagenbewoners, studenten en dak- en thuisloze mensen), hebben vaak andere woonbehoeften en minder kans op een woning dan reguliere woningzoekenden. Aandachtsgroepen hebben voor hun huisvesting veelal te maken met woningcorporaties. Om te zorgen voor voldoende passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder verschillende aandachtsgroepen, willen we dat alle

34 Sommige aandachtsgroepen, waaronder studenten en arbeidsmigranten, vinden ook huisvesting buiten de sociale huursector om (in veel gevallen particuliere huur).

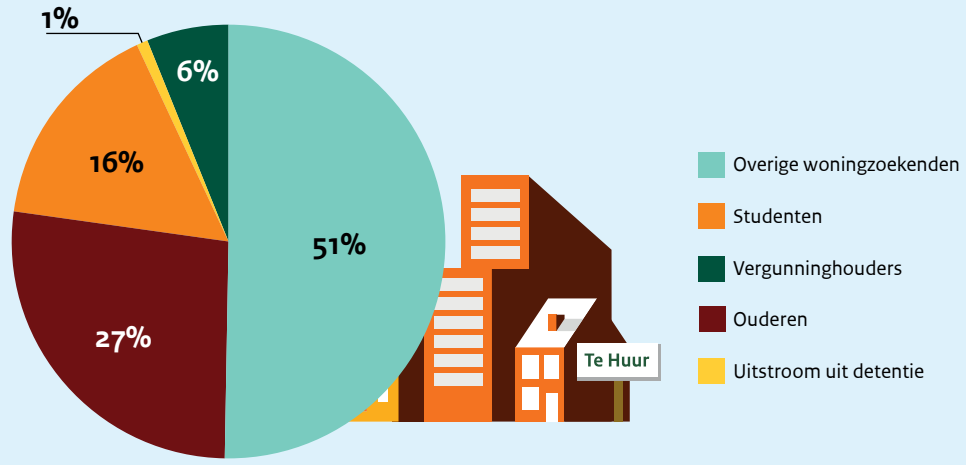
gemeenten hun ***fair share*** nemen om woningen voor deze mensen te realiseren. Het gaat immers om inwoners uit de eigen regio, of om mensen voor wie gemeenten een bijzondere verantwoordelijkheid hebben. We werken daarom toe naar een **meer evenwichtige verdeling** van sociale huurwoningen over gemeenten in het land. Gemeenten met relatief weinig sociale huurwoningen moeten meer bouwen. Dit kan ook door samenwerking in de regio. Van de 8.125.200 woningen in Nederland zijn ongeveer 2.104.000[35] woningen een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Dat is **25,9% van de woningvoorraad** – zie ook tabel 6. In 2018 was nog 26,7% een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Omdat corporaties nog te weinig nieuwe woningen realiseren, is het aandeel daarna elk jaar met 0,2 procentpunt gedaald (in 2021 was het 26,1%). In totaal zitten 105 gemeenten op of boven het landelijk gemiddelde van 25,9%, tegenover 235 gemeenten die onder het landelijk gemiddelde zitten.[36] Vooral **grote steden** hebben een **hoger aandeel sociale huurwoningen** dan omliggende gemeenten of gemeenten in het landelijk gebied, zoals bovenstaand figuur 6 laat zien.

De provincie Zuid-Holland heeft in 2022 het hoogste aandeel corporatiewoningen (i.e. 28,5%). Het laagste aandeel telt de provincie Zeeland (i.e. 20,9%). De vijf gemeenten met het grootste aandeel corporatiewoningen in 2022 zijn Vlaardingen (40,3%), Doesburg (36,9%), Rotterdam (36,8%), Gorinchem (36,2%) en Zwijndrecht (36,1%).[37] In 34 gemeenten is het aandeel corporatiewoningen 30% of hoger.

In figuur 7 is de **regionale verdeling te zien van het aandeel nieuwbouwwoningen** door corporaties (in totale nieuwbouw) voor het eerste halfjaar van 2024. Er is een aantal regio's waar corporaties het merendeel van de woningen realiseren, waaronder regio's met een hoog aandeel sociale huurwoningen.

In 2021 kwamen volgens de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen[38] bijna 170.000 **corporatiewoningen** vrij voor nieuwe bewoners. En iets meer dan een kwart (27%) van de vrijgekomen corporatiewoningen ging naar ouderen, ongeveer 6 procent naar vergunninghouders, circa 16 procent naar studenten (in woningen die bedoeld zijn voor studentenhuisvesting) en ongeveer de helft naar overige woningzoekenden. Dit is te zien in onderstaand figuur 8.

Figuur 8 Vrijgekomen corporatiewoningen in 2021



Bron: CBS Woonbase, 2021. Gepubliceerd in Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen.

35 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). Datawonen, zie ook: Datawonen - Een thuis voor iedereen (corporatiesector).
36 Van twee gemeenten is het gemiddelde niet bekend.
37 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). Datawonen, zie ook: Datawonen - Een thuis voor iedereen (corporatiesector).
38 VNG (2024). Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen.

Woningen voor ouderen

Tabel 7 Kernindicatoren 'Aandeel ouderen in nieuwbouw' en 'Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is'

Doel	Bouwen van passende woningen voor ouderen	**Staat 2022**	15,5% (2020)
		Staat 2023	14,9% (2021)
Kernindicator	Aandeel ouderen in nieuwbouw	**Staat 2024**	15,5% (2022)
Doel	Doorstroming van ouderen verbeteren	**Staat 2022**	4,8% (2021)
		Staat 2023	4,7% (2022)
Kernindicator	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	**Staat 2024**	4,5% (2023)

Bron: CBS Woonbase/CBS Statline.

Nederland vergrijst de komende jaren: steeds meer mensen worden 65 jaar en ouder en hun woonwens is de afgelopen jaren anders geworden, waarbij comfortabel en zelfstandig thuis wonen voorop staat. We willen zorgen dat ouderen nu en in de toekomst kunnen wonen in een omgeving die bij hen past, waar ze zich thuis voelen, met voldoende mogelijkheden voor zorg en ondersteuning. Daarom **stimuleren we de bouw van 290.000 woningen die geschikt zijn voor ouderen**. Hieronder vallen 170.000 nultredewoningen en 80.000 geclusterde woningen waar ontmoetingsruimten worden gerealiseerd, die gemeenschapsgevoel en omkijken naar elkaar stimuleren. Daarnaast gaat het om 40.000 zorggeschikte woningen, waar mensen kunnen blijven wonen als hun zorgvraag toeneemt.

Het aandeel ouderen dat naar een nieuwbouwwoning is verhuisd, geeft een indicatie van het aandeel gerealiseerde woningen dat voor ouderen geschikt is. In 2022 is een groter deel van de ouderen naar een nieuwbouwwoning verhuisd. Van alle nieuw toegevoegde woningen in 2022 (90.200) **woonden er in 15.900 woningen (15,5%) een ouderenhuishouden**, zoals tabel 7 weergeeft. In 2021 was dat 14,9%.[39] Dat is iets minder dan de door ouderen geuite wens om te verhuizen; in 2021 gaf 17% van de ouderen namelijk aan misschien te willen verhuizen. Door meer geschikte woningen te bouwen, willen we zorgen dat meer ouderen doorstromen naar een nieuwbouwwoning.
We verwachten dat ouderen door een beter passend aanbod eerder zullen doorstromen.

Wanneer ouderen doorstromen, komen bovendien woningen vrij en komt een **verhuisketen** op gang. Andere woningzoekenden kunnen dan ook een verhuisstap maken en daardoor kunnen meer mensen verhuizen naar een voor hen passende woning. De doorstroming van ouderen is in 2022 verminderd. **Zo'n 4,5% van de ouderen (65+) is in 2022 verhuisd**, zoals tabel 7 laat zien. In 2021 was dat 4,7%. Hoewel meer ouderen zijn doorgestroomd naar nieuwbouw, zijn minder ouderen doorgestroomd binnen de bestaande voorraad. Bovendien neemt het aantal ouderen toe en willen zij – zoals eerder in deze publicatie al aangegeven – over het algemeen minder vaak verhuizen.

3.2.2 Vooruitblik: de seinen staan op groen om meer te bouwen

De komende jaren is het onze uitdaging om de woningbouwproductie sneller naar 100.000 woningen per jaar te brengen en zo het woningtekort terug te dringen. De omstandigheden helpen inmiddels weer mee. De grootste stijging van rente en bouwkosten is voorbij en zowel de economische groei als de mediane koopkracht stijgen. We zullen de verwachte dip in 2025 nog steeds niet geheel kunnen

39 CBS Woonbase (2024).

dempen, maar de verwachting is dat de woningbouwproductie vanaf 2026 sterk zal aantrekken.[40] Vanaf 2027 lijkt het mogelijk om 100.000 per jaar te realiseren. Het aantal verleende bouwvergunningen[41] nam begin 2024 weer toe en is al hoger dan ABF heeft kunnen meenemen in hun prognose. Ook zien we dat de start van verschillende bouwprojecten weer toeneemt.

We hebben op de eerste Woontop landelijke wederkerige afspraken gemaakt om de woningnood aan te pakken. We werken samen aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen. Het betreft zowel koop als huur en zowel nieuwbouw als beter benutten van bestaande gebouwen. Tweederde van de te realiseren woningen is betaalbaar voor huishoudens met een laag- en middeninkomen en bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Tenminste 30% van de te realiseren woningen is sociale huur. Samen met de Rebel Group en Stadskwadraat hebben wij de financiële haalbaarheid getoetst. Uitkomst van deze toetsing is dat de beschikbare middelen voor de komende vijf jaar grotendeels toereikend zijn om de meest directe kosten te dekken, rekening houdend met cofinanciering. Een deel van de 20 miljard euro die door het Rijk beschikbaar is gesteld, wordt met de afspraken uit de Woontop ingezet om versneld nieuwe woningen te realiseren. Van de 20 miljard komt 7,5 miljard euro vanuit dit kabinet. Daarvan is 5 miljard euro bestemd voor woningbouw en 2,5 miljard euro voor de ontsluiting van nieuwe woningen.

We presenteren afspraken over circa 75.000 woningen op drie plekken in Nederland: Groot Merwede-Rijnenburg, Utrecht (63.000 woningen), Haarlemmermeer West, (tenminste 6.500 woningen) en Bleizo, Lansingerland (5.000 woningen). Deze aantallen zijn het resultaat van concrete afspraken die zorgen voor doorbraken in het bouwen, deze werkwijze zetten we door na de Woontop. In het kader van het NPLV bouwen we tussen 2025 en 2029 10.000 woningen extra en 40.000 woningen sneller, in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.

Bij het programma STOER gaan wij regels en procedures aanpassen en schrappen, zodat we sneller en met minder kosten kunnen toegroeien naar 100.000 woningen per jaar. Inzet is dat dit voor de zomer leidt tot een kabinetsvoorstel. Op de Woontop is bevestigd dat strengere en aanvullende lokale technische eisen bovenop het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van bouwwerken niet zijn toegestaan.

We gaan veel sneller woningen realiseren door parallel te plannen. Realiseren kan dan van tien jaar naar zeven jaar. Dus drie jaar sneller. Door betere samenwerking tussen alle betrokkenen (overheden en markt), slimmer te plannen en planontwikkelingsfases gelijktijdig te laten verlopen en te monitoren versnelt de doorlooptijd. Parallel plannen en het hebben van een publiek private monitor (PPM) worden als standaardvoorwaarden opgenomen in locatiesubsidies (zoals WBI en gebiedsbudget). Er is meer inzet nodig om tot voldoende vergunningen voor woningbouw te komen. Daarom zijn er nu aangescherpte afspraken om voor 100.000 woningen bouwvergunningen per jaar te kunnen afgeven door gemeenten. Corporaties en marktpartijen concretiseren de bouwplannen op locatieniveau, zodat helder is waar de te bouwen woningen komen.

Met deze afspraken zetten we onmiskenbaar een grote stap om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, maar we zijn er dan nog niet. In de komende periode we verder aan het uitwerken van nog bestaande onzekerheden rondom netcongestie, infrastructuur en de kaderichtlijn water en het versterken van het investeringsklimaat voor huurwoningen in het betaalbare segment. We monitoren de voortgang op de Woontopafspraken jaarlijks en stellen deze indien nodig bij.

Met de indiening van het **wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting** willen we de beroepsprocedures voor de woningbouw versnellen. Verder versterken we de uitvoeringscapaciteit van

40 Keijzer, M. (2024-a). Uitkomsten Primos-prognose en Inventarisatie Plancapaciteit en Evaluatie Methodiek Woningtekort [Kamerbrief].
41 ABF Research (2024-b), Primos-prognose 2024.

gemeenten en geven we meer ruimte voor de stem van de woningzoekenden. Ook versnellen we de bouw van woningen door meer te standaardiseren voor het opschalen van (industriële) woningbouw in het nieuwe Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw.

Om meer betaalbare woningen te bouwen, is het ook nodig dat er meer **betaalbare** (ruwe) **bouwgrond voor gebiedsontwikkeling beschikbaar** is. Ook dat is een belangrijk speerpunt van dit kabinet.[42] We willen de huidige wet- en regelgeving rondom het grondbeleid verbeteren en publieke investeringen, die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling, zoveel mogelijk uit de waardestijging van de grond bekostigen. Daarvoor werken we aan het versterken van kennis en uitvoeringskracht bij medeoverheden om bestaande instrumenten beter in te zetten.[43] We kijken naar alternatieven voor inbrengwaarden van grond en het verbeteren van het publiekrechtelijke kostenverhaal en de voorspelbaarheid hiervan. Zo is er een handreiking voor taxaties bij gebiedsontwikkeling uitgekomen. Ook werken we aan een instrument om als Rijk mee te delen in het risico van grondaankopen voor woningbouw (Rijksgrondfaciliteit). Verder hebben we aangekondigd dat we werken aan mogelijkheden om de waardestijging van grond door een functiewijziging van de grond voor publieke doelen te benutten. De planbatenheffing is hier een voorbeeld van en kan ingezet worden om tekorten in de gebiedsontwikkeling te dekken.

Ook voor **aandachtsgroepen** moeten **voldoende woningen beschikbaar** zijn. Omdat aandachtsgroepen vaak zijn aangewezen op een sociale huurwoning is het belangrijk dat woningcorporaties meer woningen realiseren. Hierover hebben we afspraken gemaakt met woningcorporaties. De Nationale prestatieafspraken tussen kabinet, woningcorporaties en gemeenten houden extra maatregelen in om het bouwtempo door corporaties zo snel mogelijk te versnellen zodat uiterlijk vanaf 2029 structureel 30.000 sociale huurwoningen per jaar worden gerealiseerd.

Er zijn ook fors **meer kamers nodig voor studenten** en **geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen én jongeren.** Op de Woontop 2024 is afgesproken dat er tot en met 2030 in totaal 288.000 nieuwe ouderenwoningen worden gerealiseerd. En er wordt gewerkt om versneld 25.000 studentenkamers te realiseren. Wat waar gebouwd gaat worden, werken we zo snel mogelijk in de Woondeals uit. En met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zorgen we voor het met voorrang toewijzen van woningen aan kwetsbare mensen in onze samenleving zoals mensen die dak- en thuisloos zijn en zijn aangewezen op maatschappelijke opvang.

Het is belangrijk dat ouderen tijdig nadenken over de zorg en ondersteuning die ze in de toekomst (mogelijk) nodig hebben. Het **programma Wonen en Zorg voor Ouderen** zet in op het beter informeren van ouderen over hun woonmogelijkheden en een soepeler verloop van de volgende stap in hun wooncarrière. De woonwens en het woongenot van de oudere staat hierbij voorop. Om ouderen te stimuleren na te denken over hun toekomstige woningbehoefte, is in het voorjaar van 2024 door het ministerie van VWS de publiekscampagne *Praat vandaag over morgen* gestart. In april 2024 zijn in het convenant *Ouderen en toekomstbestendig wonen* afspraken opgenomen met de bancaire sector over het beter informeren van ouderen over hun financiële mogelijkheden om passend te wonen. Verder ondersteunen we gemeenten en woningcorporaties bij het maken van een lokale aanpak op passend wonen en **doorstroming voor ouderen**. Bovendien wordt onder leiding van het ministerie van SZW (de randvoorwaarden voor) het woningdelen voor ouderen verder verkend, onder andere door een maatschappelijke kosten en baten analyse naar leefvormen in de AOW.

42 Ministerie van Algemene Zaken (2024). Regeerprogramma kabinet-Schoof.
43 de Jonge, H. (2023). Modernisering van het grondbeleid [Kamerbrief].



3.3 Doelstelling 2 Beter benutten bestaande voorraad, betaalbaarheid en het verbeteren van de leefbaarheid.

3.3.1 Beleidsvoortgang

De bestaande voorraad beter benutten

Iedere woning is er één. Om mensen een gedegen dak boven het hoofd te kunnen bieden, is het onvoldoende om alleen nieuwe woningen te bouwen. Het woningtekort lopen we ook in door **bestaande gebouwen en omgeving beter te benutten.** Daarbij gaat het onder andere om het transformeren van kantoor- en bedrijfspanden naar woningen, wonen op het erf, het optoppen en splitsen van bestaande woningen, het faciliteren van hospitaverhuur, familie-wonen, woningdelen en de mogelijkheden voor het permanent bewonen van recreatiewoningen.

Momenteel wordt ongeveer 15% tot 20% van de woningbouwopgave gerealiseerd door beter gebruik te maken van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving.[44] In 2022 zijn meer dan **15.600 woningen** door **splitsing, transformatie en overige vormen van verbouw** aan de voorraad toegevoegd en in 2023 waren dit ongeveer **14.500 woningen**. Er zijn meer dan 9.000 gebouwen getransformeerd tot woningen. Dat is minder dan de jaren ervoor. Het saldo van splitsing en samenvoeging is al jaren redelijk constant en ligt op circa 2.000 woningen. Er zijn meer verplaatsbare woningen gerealiseerd. Vorig jaar ging het om meer dan 5.000 woningen, terwijl het jaar ervoor ongeveer 3.400 verplaatsbare woningen zijn gerealiseerd.[45]

Splitsen: laagdrempeliger én toegankelijker.
Het is belangrijk dat splitsen laagdrempelig wordt. Ook is het belangrijk dat mensen weten hoe ze de vruchten kunnen plukken van woningsplitsen. Mede hiervoor introduceren wij de 'Splitsgids': een interactieve gids die (aankomende) particuliere huiseigenaren, corporaties en gemeenten snel aan de juiste informatie helpt om rendabel te splitsen. De nadruk in deze gids ligt op het op weg helpen van particulieren die al een huis bezitten of er samen één willen kopen. Ook zijn in de Splitsgids beleidswegen uitgelicht voor gemeenten om het splitsen van woningen lokaal te stimuleren.

De voorraad kan ook beter worden benut door woonruimte die nu onbenut wordt, in te zetten. En die ruimte is er. Ongeveer een derde van de huishoudens heeft een extra kamer over. Rekening houdend met deze cijfers, is berekend dat de huidige potentie voor hospitaverhuur ongeveer 100.000 kamers is. En veel mensen overwegen hun woning in te zetten voor hospitaverhuur.[46] Het gaat om ongeveer 8% van de Nederlanders die het waarschijnlijk (6%) of zeker wel (2%) wil doen. Voor hospitaverhuur hebben we in 2024 een informatiecampagne gelanceerd: *Word hospita! Jouw huis van grote waarde*. Deze campagne informeert gemeenten en woningcorporaties over de mogelijkheden en bevat een toolkit met communicatiemiddelen die gemeenten en verhuurders kunnen gebruiken.

Naast hospitaverhuur draagt ook **woningdelen** bij aan het beter benutten van de bestaande voorraad. Maar ook over de mogelijkheden voor woningdelen merken wij dat er bij gemeenten, verhuurders en woningzoekenden nog veel onduidelijkheden zijn. De campagne die hierboven al genoemd is, draagt bij om daar meer duidelijkheid in te bieden. Ook informeren wij gemeenten en woningcorporaties

44 Keijzer, M. (2024-d). Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals [Kamerbrief].
45 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). Datawonen, zie ook: Datawonen - Kerncijfers woningbouw.
46 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & Choice (2024). Publieksonderzoek hospitaverhuur.

over hoe zij woningdelen kunnen faciliteren en uitvoeren binnen de huidige wet- en regelgeving, waaronder de Huisvestingwet 2014 en de Omgevingswet. Hiermee streven we ernaar dat gemeenten zoveel mogelijk obstakels wegnemen in lokale wet- en regelgeving.

Minder huishoudens hebben te hoge woonlasten

Tabel 8 Kernindicatoren 'Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten' en 'Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens'

Doel	Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	**Staat 2022**	7,6% (213.000) (2020)
		Staat 2023	8,2% (235.000) (2021)
Kernindicator	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	**Staat 2024**	8,0% (231.000) (2022)
Doel	Meer betaalbare woningen	**Staat 2022**	5.264.900 (2020)
		Staat 2023	5.207.000 (2021)
Kernindicator	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	**Staat 2024**	5.204.600 (2022)

Bron: CBS Woonbase.

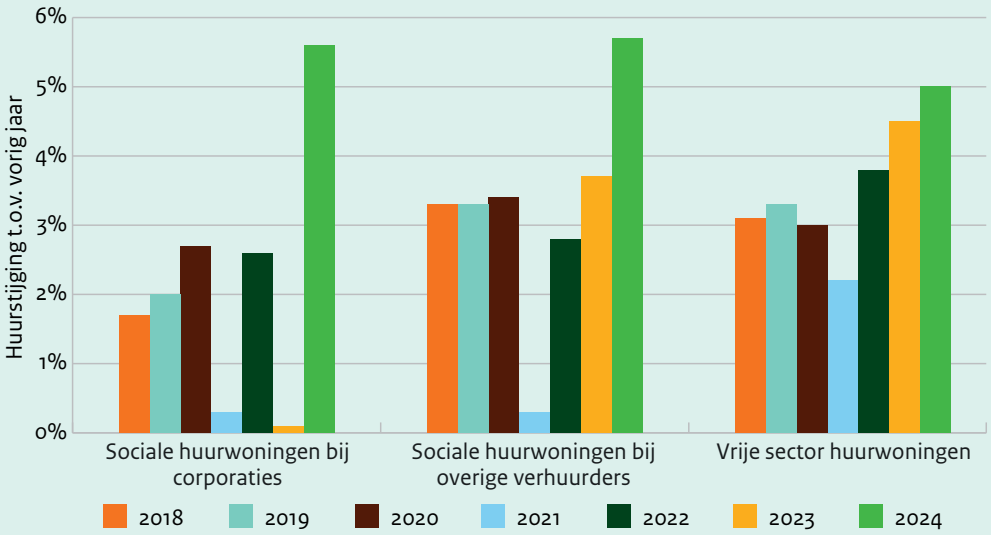
Mensen hebben een woning als basis nodig om een leven op te kunnen bouwen. Voor sommige huishoudens is dit lastig. Een deel van de huurders heeft namelijk te lijden onder te hoge woonlasten, zoals in het vorige hoofdstuk al aan bod is gekomen. In tabel 8 valt af te lezen dat in 2022 **8% van de huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum te hoge huurlasten betaalt voor het inkomen dat zij hebben**. De huurlasten zijn – anders gezegd – in verhouding tot het inkomen hoger dan de indicatieve huurquote. Dit percentage ligt iets lager dan 2021. In 2021 zijn de huren bevroren, waardoor huishoudens met een laag inkomen geen huurverhoging hebben gehad.
Bovendien kwamen huurders in sociale huurwoningen met een laag inkomen in aanmerking voor een huurverlaging.

In 2025 verwachten we een **grotere daling** van het aandeel huurders met te hoge woonlasten. Dat heeft te maken met de verhoging van het wettelijk minimumloon met 8,05%,[47] de verhoging van de huurtoeslag en de huurverlaging voor huurders van een woningcorporatie met een laag inkomen. Deze maatregelen zorgen er voor dat minder mensen te hoge woonlasten hebben. Daarbij is in de prestatieafspraken rekening gehouden met de effecten die de huurverlaging heeft op het **investeringsvermogen van woningcorporaties**. Voor woningcorporaties betekent de huurverlaging dat de link tussen de kwaliteit van de woning en de huur wordt verminderd, maar voor veel mensen was het een belangrijke stap om de woonlasten betaalbaarder te maken.



47 Dit percentage betreft alleen de beleidsmatige component en is dus zonder de reguliere doorwerking.

Figuur 9 Gemiddelde huurstijging sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen



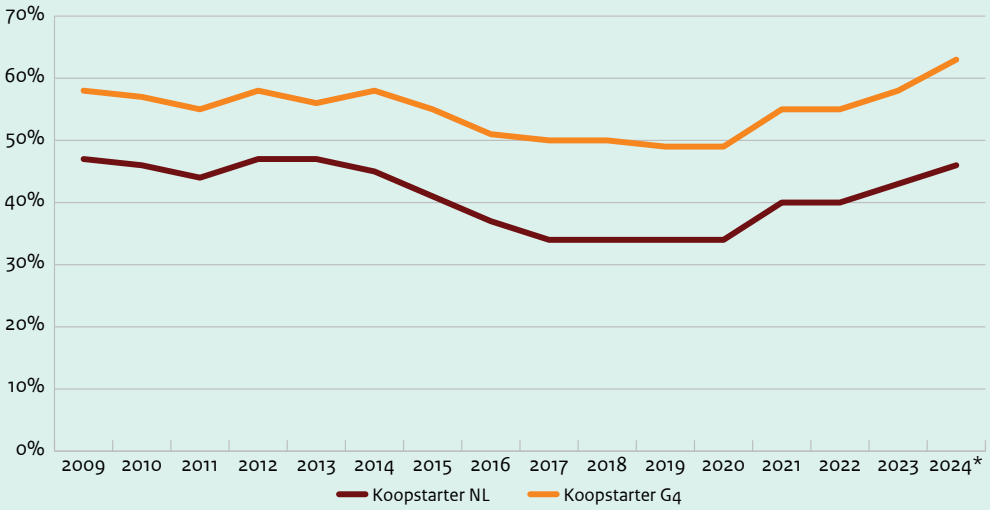
Bron: CBS huurenquête, 2024.

Vanwege de hoge inflatie zijn de **maximale huurverhogingen** in 2023 losgekoppeld van inflatie en gekoppeld aan de CAO-ontwikkeling. In 2023 is het daardoor gelukt om de huurstijgingen te beperken. Omdat de lonen in 2023 zijn gestegen om te compenseren voor de hoge inflatie, zien we dat de huren in 2024 fors zijn gestegen met 5,4%. Dit is nog steeds minder dan de loonontwikkeling die in 2023 is gestegen met 6,1%. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken dat corporaties de huren voor 2025 matigen. De maximale huursomstijging voor 2025 wordt 4,5%. Daarmee zijn veel huurders geholpen en kunnen corporaties blijven investeren in de bouw van nieuwe woningen.

Ook de in juli inwerking getreden **Wet betaalbare huur** draagt bij aan betaalbare huurprijzen. Daarmee vallen ook **middenhuurwoningen** onder het geactualiseerde Woningwaarderingsstelsel (WWS), zodat de huren van deze woningen voor middeninkomens betaalbaar worden. De Wet betaalbare huur heeft gemiddeld genomen een grotere impact op particuliere **verhuurders** dan op institutionele verhuurders, omdat die laatste meer gericht zijn op nieuwbouw en een grotere portefeuille hebben. Particuliere verhuurders bezitten veelal woningen in de bestaande voorraad, met name in wijken waar woningen een lager energielabel hebben. Dat maakt dat zij een lagere huur mogen vragen. Omdat het belangrijk is dat er voldoende middenhuurwoningen beschikbaar zijn, blijven we de ontwikkelingen volgen.

Naast een lager aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten, richten we ons op het **verbeteren van het aanbod van betaalbare woningen voor lage en middeninkomens**.
Deze inkomensgroepen worden namelijk het hardst in hun bestaanszekerheid geraakt door het woningtekort. Zoals tabel 8 laat zien, waren de aantallen betaalbare woningen in 2022 vergelijkbaar met het jaar ervoor. Maar mede vanwege een sterke stijging van de woningprijzen is het aantal betaalbare woningen sinds 2020 met 60.000 gedaald. Hoewel er minder betaalbare woningen beschikbaar zijn, neemt het aandeel woningen dat verkocht wordt aan koopstarters toe. In 2024 ging 46% van de verkochte woningen naar een koopstarter, zoals onderstaand figuur 10 laat zien. In de G4 is dit percentage opgelopen tot 63%. Nuancering blijft wel dat het voor veel starters – met name starters die in hun eentje een huis moeten kopen en/of over weinig eigen financiële middelen beschikken – nog een grote uitdaging is om de woningmarkt te betreden.

Figuur 10 Aandeel bestaande verkochte woningen aan eigenaar-bewoners dat naar starters ging



** Dit betreft de eerste drie kwartalen van 2024.*

Bron: Kadaster, 2024.

Een betere leefbaarheid in buurten en wijken

Tabel 9 Kernindicatoren 'Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager' en 'Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer'

Doel	Verbeteren van de fysieke leefomgeving en Vergroten van de veiligheid	**Staat 2022**	60% (2018)
		Staat 2023	54% (2020)
Kernindicator	Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager	**Staat 2024**	52% (2022)
Doel	Verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden	**Staat 2022**	geen data beschikbaar
		Staat 2023	5% (2020)
Kernindicator	Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer	**Staat 2024**	6% (2022)

Bron: Leefbaarometer 3.0.

We **verbeteren de leefbaarheid en veiligheid in de 20 stedelijke focusgebieden** van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (afgekort: NPLV). Dat doen we samen met zes ministeries (BZK, JenV, OCW, VRO, SZW en VWS), 19 gemeenten, bewoners en lokale partners. Samen werken we aan het verbeteren van woningen en zorgen we voor meer gemengde wijken. Ook zorgen we ervoor dat bewoners beter mee kunnen doen in de samenleving en ligt de focus op de aanpak van (jeugd)criminaliteit. Jaarlijks verschijnt een voortgangsoverzicht van het NPLV. In de meest recente publicatie zijn nadere toelichting en cijfers rondom het NPLV te vinden.[48]

[48] Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024). Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

De Leefbaarometer – zie ook onderstaand kader – laat zien dat de **leefbaarheid in Nederland over het algemeen is verbeterd** tussen 2020 en 2022. De fysieke omgeving en woningvoorraad dragen bij aan de verbetering van de leefbaarheid. De verbeteringen zijn echter vooral te vinden in gebieden waar de leefbaarheid al goed was. Voorafgaand aan de start van het NPLV in de zomer van 2022, droeg iets meer dan de helft (52%) van de woningen in de NPLV-gebieden bij aan een zwakke of lagere leefbaarheid. Twee jaar eerder was dat iets meer (54%). Ook is het aandeel woningen dat bijdraagt aan overlast en onveiligheid kleiner. Van **de woningen in de NPLV-gebieden draagt 6% nog steeds (zeer) negatief bij aan de leefbaarheid**. Ter vergelijking: op nationaal niveau (dus in Nederland) is dat maar 1%.

Leefbaarometer
De leefbaarheid in de gebieden van (onder meer) het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt gemonitord via de Leefbaarometer van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dat gebeurt op basis van indicatorensets voor woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid. De laatste meting ging over de periode 2020-2022. Meer weten? Bezoek dan de internetpagina over de Leefbaarometer en Kamerstukken II 2023-2024, 32 847, nr.1181.

In de focusgebieden is via de **Woningbouwimpuls** en de **Startbouwimpuls** begonnen met de voorbereiding van de bouw van circa **15.000 woningen** van de ruim 33.000 woningen. Door de inzet van het **Volkshuisvestingsfonds** zijn circa 6.000 particuliere woningen verbeterd of is hier een start mee gemaakt. Daarnaast zijn in totaal circa 35.000 huishoudens in de NPLV-gebieden geholpen met het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen voor een lagere energierekening en een gezonder leefklimaat. In vijf gebieden zijn het afgelopen jaar met hulp het Nationaal Isolatie-programma 400 woningen met energielabel D-G geïsoleerd. Komende tijd kunnen nog eens bijna 29.000 andere woningen worden geïsoleerd.

Verduurzaming van de gebouwde omgeving

Tabel 10 Kernindicatoren 'Verminderen CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving', 'Verlagen van het gasverbruik', 'Isoleren van 2,5 miljoen woningen' en 'Meer woningen aardgasvrij'

Doel	Verminderen CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	**Staat 2022**	23,9 MT (2021)*
		Staat 2023	21,9 MT (2022)*
Kernindicator	CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)	**Staat 2024**	18,8 MT (2023)
Doel	Verlagen van het gasgebruik	**Staat 2022**	296 PJ (2021)*
		Staat 2023	267 PJ (2022)*
Kernindicator	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)	**Staat 2024**	222 PJ (2023)
Doel	Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren slechte labels (E, F, G)	**Staat 2022**	18,5% (1-1-2022)**
		Staat 2023	17,6% (1-1-2023)**
Kernindicator	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)	**Staat 2024**	16,7% (1-1-2024)

Doel	Meer woningen aardgasvrij	**Staat 2022**	7,2% (2021)*
		Staat 2023	8,8% (2022)*
Kernindicator	Aandeel aardgasvrije woningen	**Staat 2024**	10,1% (2023)

* Cijfers bijgesteld door CBS en PBL.
** Cijfers bijgesteld door Kadaster en RVO.

Bron: PBL KEV; Kadaster/RVO EP-online; CBS Hoofdverwarmingsstatistiek.

Om ervoor te zorgen dat mensen de energierekening kunnen (blijven) betalen, **verduurzamen we bestaande woningen en gebouwen**. En die verduurzaming is goed op stoom gekomen. Het gasverbruik in woningen en utiliteitsgebouwen is aanmerkelijk gedaald, het aandeel EFG-labels is eveneens gedaald en het aantal aardgasvrije woningen is toegenomen. Het gevolg is dat de CO_2-uitstoot in de gebouwde omgeving (gecorrigeerd voor weersinvloeden) sinds 2021 met meer dan een vijfde is gedaald (22%). Dit komt, náást het investeren in energiebesparende maatregelen, hoofdzakelijk doordat mensen hun stookgedrag hebben aangepast in huis en in kantoren.

De **daling van de CO_2-uitstoot** in 2023 komt deels voor rekening van het recordaantal investeringen in isolatiemaatregelen en warmtepompen in woningen. In 2023 hebben ruim 600.000 eigenaar-bewoners hun woning verduurzaamd, waarbij bijna 800.000 **isolatiemaatregelen** zijn getroffen en circa 151.000 **warmtepompen** zijn geïnstalleerd. In het laatste kwartaal van 2023 zijn de investeringen in warmtepompen door woningeigenaren echter teruggelopen.

Met name bij verhuurders zien we een duidelijke verbetering van de energielabels. Bij koopwoningen is dit veel minder het geval. Waarschijnlijk vragen eigenaar-bewoners na verduurzaming veelal geen nieuw label aan, waardoor de energielabels mogelijk een onderschat beeld geven.

Het veranderende klimaat en de bodemdaling in combinatie met toenemende ouderdom van gebouwen maken de **funderingsopgave** bij gebouwen groter en urgenter. Uit een marktanalyse van TKI Bouw en Techniek blijkt dat ongeveer 1.000 panden per jaar worden hersteld. We willen zorgen dat mensen beter geïnformeerd zijn over de risico's en woningeigenaren stimuleren aan de slag te gaan met schade- en funderingsherstel. We gaan bewoners beter informeren met gebiedsgericht onderzoek, advies en begeleiding en we zetten een landelijk werkend *Fonds Duurzaam Funderingsherstel* op.

3.3.2 Vooruitblik: in de bestaande voorraad moet veel gebeuren

De meeste woningen staan er al. Door deze woningen goed in te zetten, kunnen we een goede impuls geven aan een betere benutting van de voorraad, het verbeteren van de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen, maar ook aan de leefbaarheid. We werken aan maatregelen om het eenvoudiger te maken om woningen toe te voegen door **optoppen, splitsen en tranformatie**, maar ook om boerenerven te benutten en mantelzorgwoningen te plaatsen. Om dit op grotere schaal van de grond te krijgen, gaan we met corporaties en gemeenten op lokaal niveau experimenteren en deze aanpak landelijk toepassen. Dit gaan we regelen in de Wet Regie. Verder maken we werk van transformaties met de **Versnellingsagenda Transformaties** en de **Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.**

Het **samenwonen** van mensen in één woning moet beter gefaciliteerd worden; we maken werk van het **stimuleren van hospitaverhuur**. Via een wetswijziging vergemakkelijken we het beëindigen van het huurcontract met de hospitahuurder bij verkoop van de woning; dit is namelijk het grootste knelpunt voor hospitaverhuur bij hypothecaire leningen.[49] Het onder voorwaarden toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen en het bestrijden van leegstand moet eveneens

49 Voortgangsbrief hospitaverhuur [Kamerbrief].



bijdragen aan het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving.[50] Deze maatregelen dragen bij aan het streven om 100.000 woningen jaarlijks toe te voegen.

Minder huurders met te hoge woonlasten

We verwachten dat het aantal huurders met te hoge woonlasten nog verder zal afnemen. In de Staat van de Volkshuisvesting 2023 is becijferd dat het aandeel af zal nemen naar 6% door de maatregelen die het vorige kabinet heeft genomen. Ook dit kabinet maakt werk van het verbeteren van de betaalbaarheid. In het regeerprogramma hebben we **extra middelen voor de huurtoeslag** uitgetrokken. Met een bestendige en vereenvoudigde huurtoeslag kunnen we de bestaanszekerheid van huurders met de laagste inkomens beschermen. De Eerste Kamer heeft eind 2024 ingestemd met twee wetten om de **huurtoeslag minder complex te maken**. Dit jaar worden de eerste maatregelen genomen, met het verminderen van het aantal huishoudtypes en langzamer inkomensafhankelijk afbouwen van de huurtoeslag. Vanaf volgend jaar wordt de regeling verder vereenvoudigd, onder andere door het schrappen van de maximale huurgrens als voorwaarde voor het ontvangen van huurtoeslag en het niet langer vergoeden van subsidiabele servicekosten. Op dit moment ontvangen circa 1,5 miljoen huishoudens huurtoeslag. Door deze maatregelen zullen circa 170.00 meer huishoudens recht krijgen op huurtoeslag, voor gemiddeld € 175 per maand.

We blijven de situatie op huurmarkt voor **particuliere verhuurders** volgen. We verwachten dat particuliere verhuurders vooral in de eerste jaren na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zullen overwegen om huurwoningen te blijven verhuren of te verkopen. De wetgeving is daarbij niet de enige afweging. Ook zullen particuliere verhuurders kijken naar de genomen fiscale maatregelen, de rente en de verwachte waardeontwikkeling van de woning. We vinden het belangrijk dat het aantrekkelijk blijft voor verhuurders om te investeren in huurwoningen. Daarom is de overdrachtsbelasting verlaagd.

Leefbare wijken en buurten

Voor de NPLV-gebieden is berekend dat ruim 120.000 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden tot 2030 (waarvan 25% middenhuur en 31% koop) en dat er 43.700 kwetsbare particuliere woningen in de gebieden staan. Met het oog op isolatie zijn in vijf gebieden het afgelopen jaar met hulp van het Nationaal Isolatieprogramma 400 woningen met energielabel D-G geïsoleerd. Komende tijd kunnen nog eens bijna 29.000 andere woningen worden geïsoleerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het verbeteren van de kwaliteit van de woningen.

Verbeteren van de kwaliteit van woningen

In de Nationale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het **verbeteren van de kwaliteit van de woningen**. Zo investeren woningcorporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningver-

50 Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals [Kamerbrief].

betering. Hierbij is, naast de aanpak vocht en schimmel, extra aandacht voor loden leidingen en asbest. Verder is afgesproken dat vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloop- of renovatieplannen zijn.

In de komende periode bevorderen we dat gemeenten en corporaties het **beschikbare woon-instrumentarium ook daadwerkelijk gaan inzetten**, meer dan tot nu toe gebeurt. Het gaat hierbij onder meer om de Wet Goed verhuurderschap, de Huisvestingswet, de Leegstandswet en de inzet van de maatregelen op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.[51] Dat doen we door op lokaal niveau kennis te delen over de (on)mogelijkheden die het instrumentarium biedt en te assisteren bij de voorbereidingen van de eventuele implementatie.

Tegengaan van energiearmoede

Voor het tegengaan van energiearmoede op de langere termijn is het van belang om in verduurzaming te investeren. Bijna een miljoen huishoudens wonen in een slecht geïsoleerde woning die ze niet op eigen kracht kunnen verduurzamen.[52] Ruim 90 procent van hen zijn huurders, die voor verduurzaming afhankelijk zijn van de verhuurder.[53] We zetten daarom de **uitfasering van EFG-labels** door. We gaan verkennen hoe de energierekening voor kwetsbare huishoudens betaalbaar kan blijven en hoe we energiearmoede tegen kunnen gaan. Ook draagt de verlaging van het tarief van de energiebelasting op aardgas in de eerste en tweede schijf bij aan een lagere energierekening.

Niet iedere huiseigenaar heeft voldoende financiële middelen om te verduurzamen. Dit blijft een belangrijk aandachtspunt. Daarom ondersteunen we huiseigenaren met lage inkomens en slechte energielabels via het Nationaal Isolatieprogramma. Mede dankzij verbeterde leen- en subsidie-mogelijkheden **kunnen in 2023 vrijwel alle huiseigenaren (98%) de verduurzaming van hun woning financieren via spaargeld of een lening.** In 2020 was dat nog 86%.[54] De betaalbaarheid is daarnaast verbeterd doordat er ook rentevrije leningen beschikbaar zijn gekomen voor huishoudens met een middeninkomen en de leennormen voor duurzame woningen zijn verlaagd. Inmiddels is meer dan een half miljard ingezet voor de aanpak van energiearmoede.

Naar een draagbare, haalbare en uitvoerbare energietransitie

Het Planbureau voor de Leefomgeving (afgekort: PBL) raamt de uitstoot van broeikasgassen in 2030 op basis van het huidige en voorgenomen beleid op 15,6 Mton CO_2-eq met een bandbreedte van 13 tot 18 Mton. De kans dat het beleidsdoel van 13,2 Mton uitstoot in 2030 wordt gehaald, is volgens het Planbureau voor de Leefomgeving zonder extra beleidsmaatregelen niet groter dan 10 procent. Als het Planbureau voor de Leefomgeving ook het aangekondigde beleid meerekent, komt deze kans op hooguit 20 procent.[55]

De **individuele verduurzamingsaanpak** van woningen en gebouwen verloopt goed. Naast maatregelen gericht op eigenaar-bewoners en verhuurders, ondersteunen we gebouweigenaren om te zorgen dat de 25% slechtst presterende gebouwen wordt verduurzaamd. Voor eigenaren van maatschappelijk vastgoed, zoals zorgcentra en scholen, bestaat daarnaast ook de **Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed**. Verder zijn er regelingen voor kleine ondernemers en ondernemers op bedrijventerreinen.

Bij de **collectieve wijkgerichte aanpak** is ruimte voor verbetering. De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie biedt gemeenten de mogelijkheid om aardgaslevering in aangewezen wijken te beëindigen en over te schakelen op duurzame warmte, zodat kosten door dubbele infrastructuren

51 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2024). Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.; Keijzer, M. (2024-c). Voortgang Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid [Kamerbrief]
52 TNO (2024). De energiearmoedekloof in Nederland.
53 TNO (2024). De energiearmoedekloof in Nederland.
54 DNB (2024). Van crisis naar kans: verduurzaming van woningen na de energiecrisis.
55 PBL (2024). Klimaat- en Energieverkenning 2024.

worden voorkomen. Ter ondersteuning van deze transitie hebben we verschillende programma's opgezet, waaronder het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie.

Wegnemen van belemmeringen voor de energietransitie

Betaalbaarheid van warmteaansluitingen is van belang voor de energietransitie. We hebben daarom aandacht voor mensen die als gevolg van aansluiting op een warmtenet geconfronteerd worden met een veel hogere energierekening. Hiervoor wordt een **pakket aan maatregelen** ontwikkeld dat bestaat uit: kostengebaseerde tarieven, een waarborgfonds, de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie en de Wet collectieve warmte (afgekort: Wcw). Tevens verkennen we de volgende opties om de kosten van warmtenetten voor huishoudens te beheersen: een tarieflimiet om excessieve tarieven te voorkomen, borging van prijszekerheid, het bundelen van subsidies voor inpandige kosten en een nationale deelneming.

De verduurzaming van Nederlandse huishoudens, bedrijven en organisaties betekent dat de vraag naar elektriciteit hard groeit. Dit legt een grote druk op het stroomnet. Om de netcongestie te beperken zetten we het **Landelijk Actieprogramma Netcongestie** door. Hiermee borgen we de leveringszekerheid en zorgen we dat ondanks beperkte capaciteit de verduurzaming, de woningbouw en andere belangrijke maatschappelijke opgaven niet worden vertraagd.

Klimaatadaptatie

Om te voorkomen dat bewoners geconfronteerd worden met onnodige schade of kosten als gevolg van hitte, droogte, wateroverlast of bodemdaling, is het **van belang dat woningen en gebieden toekomstbestendig en klimaatadaptief worden ontwikkeld**. Voor bestaande bouw wordt per 1 juli 2024 op het energielabel aangegeven of er een hoog of laag risico is op oververhitting. Voor nieuwbouw zijn er sinds 2021 eisen gesteld aan de kans op oververhitting. Door innovatie en industrialisatie van de bouw kan toekomstbestendig en klimaatadaptief ontwikkelen hand in hand gaan met het realiseren van voldoende woningen. We versterken de **samenwerking tussen publieke en private partijen** op kennis en innovatie met het KlimaatKwartier. Dit is een programma met proeftuin van de TU Delft dat innovatieconcepten voor klimaatadaptieve bouw bevordert.

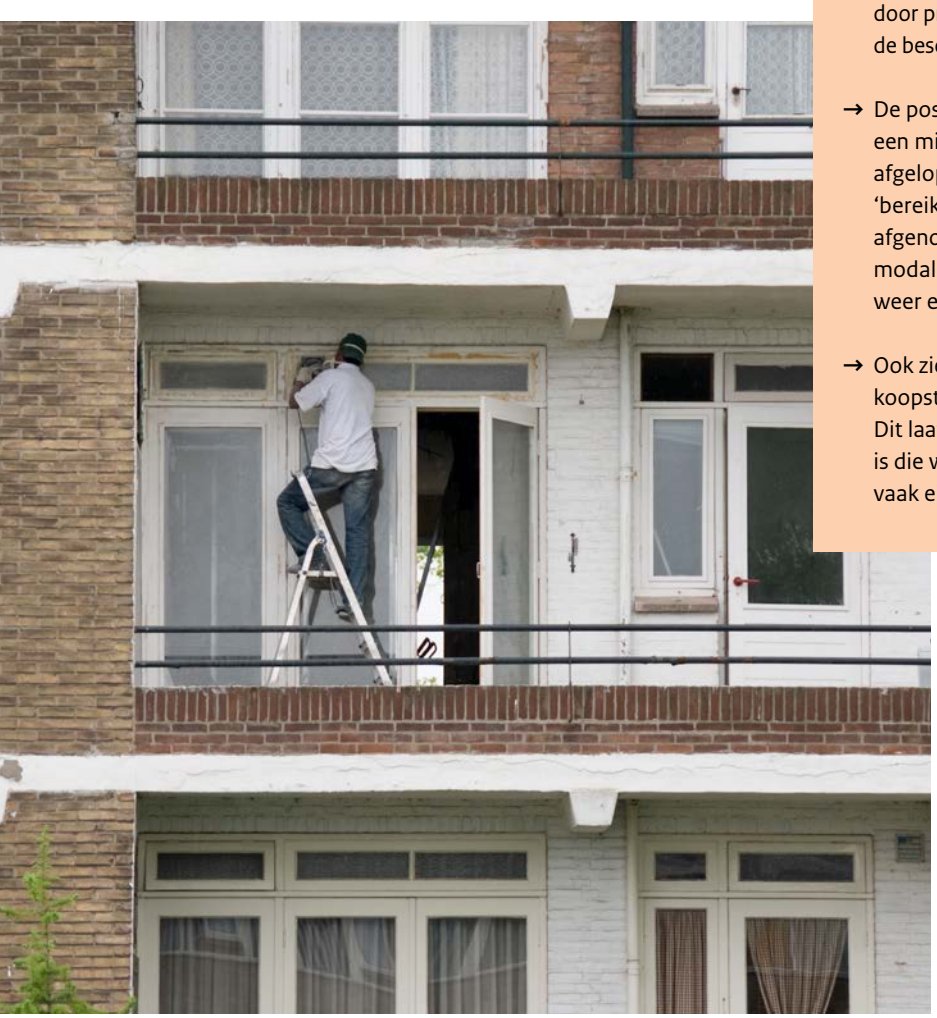
Om bestaande wijken in de toekomst leefbaar te houden, is het essentieel dat gemeenten de **openbare ruimte klimaatbestendig inrichten** en dat de bouwsector **plannen toekomstbestendig ontwikkelt**. Via de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving worden medeoverheden en bouwsector hierbij ondersteund.





4 Verdieping

Wanneer iemand een huis wil kopen, is de hoogte van de huizenprijzen één van de factoren die bepaalt of de huizenzoektocht slaagt. De afgelopen periode zijn de huizenprijzen gestegen. Het is de verwachting dat deze stijging door zal zetten. We laten zien hoe dit wordt veroorzaakt en kijken daarbij naar zowel de vraag- als aanbodkant van de markt. Ook lichten we toe hoe de positie van de koopstarter zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld.



In het kort:

→ De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Ook in 2025 verwachten we een stijging van de huizenprijzen.[56]

→ Aan de vraagkant zijn de inkomens gestegen en de hypotheekrentes tot en met 2021 gedaald. Dit heeft de gemiddelde leenruimte van eigenaar-bewoners laten toenemen. Ook is de vraag gestegen door de gevolgen van migratie en huishoudenverdunning.

→ Het aanbod is de afgelopen jaren minder hard gegroeid dan de vraag naar woningen, waardoor het woningtekort is gestegen. Dit wordt beïnvloed door procedures, grondbeleid, bouwvereisten en de beschikbaarheid van personeel.

→ De positie van starters op de huizenmarkt met een middeninkomen tot 2x modaal lijkt in de afgelopen jaren te zijn verslechterd. Het aandeel 'bereikbare woningen' is de afgelopen tien jaar afgenomen voor huishoudens met 1x tot 2x modale inkomens. Wel zien we hierin sinds 2022 weer een lichte stijging.

→ Ook zien we dat het aantal kooptransacties van koopstarters op hetzelfde peil is gebleven. Dit laat zien dat er nog steeds een groep starters is die wel een huis kan kopen, maar dat hiervoor vaak eigen inbreng vereist is.

56 DNB (z.d.-a), zie ook: De stand van onze economie | De Nederlandsche Bank (dnb.nl).

Rabobank 2024, zie ook: Kwartaalbericht Woningmarkt: huizenprijzen blijven stijgen, maar in lagere versnelling.



4.1 Economische werking van de markt

De woningmarkt is een gereguleerde markt van vraag en aanbod. Meer vraag betekent meer schaarste en dit leidt tot een hogere prijs. Hetzelfde geldt voor de aanbodkant. Als er minder huizen zijn, wordt het aantal te kopen huizen schaarser en zal de prijs stijgen. In vogelvlucht beschrijven we hieronder waardoor de vraag- en aanbodkant mede worden bepaald.

Vraagzijde

De vraag naar woningen wordt onder andere bepaald door **inkomen van huishoudens**, **hypotheekrentestanden**, **demografische ontwikkelingen** en **leennormen**.[57] Het inkomen, de hypotheekrente en de leennormen bepalen hoeveel mensen kunnen lenen, oftewel; wat hun **leenruimte** is. Een nadere toelichting:

- Met de **leenruimte** wordt bedoeld hoeveel een huishouden kan lenen voor een woning. De leenruimte verandert door wijzigingen in het **inkomen**, de **hypotheekrente** en de **geldende leennormen**. Een hoger inkomen vergroot de leenruimte. Ook een lage hypotheekrentestand vergroot de leenruimte. In deze analyse hanteren we verschillende inkomensniveaus (namelijk 1x, 1,5x en 2x modaal) om de positie van verschillende typen starters te belichten. Ook leennormen zijn van invloed op iemands leenruimte.[58] De afgelopen jaren zien we dat de leenruimte vooral is gestegen door de stijging van inkomens en de (beperkte) daling van de hypotheekrentes. Tegelijkertijd zien we dat een meer leenruimte zorgt voor een prijsopdrijvend effect.
- In Nederland hebben we de afgelopen jaren te maken met **"huishoudensverdunning"**.[59] Dit houdt in dat het aantal personen per huishouden is afgenomen. Voor de woningmarkt betekent dit dat meer huishoudens behoefte hebben aan een woning. Door deze hogere vraag zien we dat de prijzen stijgen. Ook zijn prognoses voor demografische ontwikkelingen afgelopen jaren veelal opwaarts bijgesteld, omdat de **bevolking harder groeide dan verwacht**, veelal door hogere migratie. De komende jaren groeit de bevolking verder, vooral door migratie.[60] Dit verhoogt eveneens de vraag en heeft dus een prijsopdrijvend effect.
- Ook het **sentiment** (ofwel de verwachting die men heeft) in de markt heeft invloed op huizenprijzen. Dit effect kan twee kanten op gaan. Prijzen zullen extra stijgen als er een positieve verwachting is en prijzen zullen dalen wanneer men negatief is over de markt. Het is moeilijk om te bepalen hoe en in welke mate sentiment invloed heeft op huizenprijzen, maar er zijn in elk geval indicaties dat bijvoorbeeld mediaberichten bijdragen aan de voorspelling van huizenprijzen.[61]

Ook de hypotheekrenteaftrek heeft invloed op de leenruimte. Doordat de betaalde hypotheekrente afgetrokken kan worden van het belastbaar inkomen, vormt dit een impliciete subsidie op de eigen woning.[62] Na de financiële

57 Teye, A. L., de Haan, J., Elsinga, M., & Bondinuba, F. (2018). Risks in home-ownership: a perspective on the Netherlands.
58 Dit zijn alle regels die bepalen hoe hoog de hypotheek mag zijn van iemand met een bepaald inkomen. De belangrijkste factoren die hierin een rol spelen zijn de Loan-to-Income-ratio en de Loan-to-Value-ratio. Bij de bepaling wat iemand kan lenen, wordt verder ook rekening gehouden met de hypotheekrenteaftrek.
59 CBS (z.d.-b), zie ook: Huishoudens nu | CBS.
60 CBS (z.d.-a), zie ook: Bevolking in de toekomst | CBS.
61 Soo, C. (2015). Quantifying animal spirits: news media and sentiment in the housing market.
62 De Mooij, R., van Ewijk, C., & Jacobs, B. (2006). Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek.

crisis zijn de hypotheekregels aangescherpt om overkreditering te voorkomen, consumenten te beschermen en de financiële stabiliteit te waarborgen. Zo is wat mensen maximaal kunnen lenen in verhouding tot hun inkomen (LTV) bijgesteld van 106% naar 100%.[63] Ook is de ruimte voor de mogelijkheid tot hypotheekrenteaftrek beperkt.[64] Al deze veranderingen zorgen ervoor dat mensen minder kunnen lenen, alhoewel dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat een koopwoning minder bereikbaar wordt, omdat er ook een verlagend effect op huizenprijzen is.

Aanbodzijde

Naast vraag heeft ook het **huizenaanbod invloed op de woningmarkt**. Er is – zoals al meerdere malen genoemd – een tekort aan woningen. In de crisisperiode zijn de huizenprijzen gedaald (tussen 2008 en 2013[65]), mede door de beperkte vraag naar nieuwe woningen. Hierdoor was het voor projectontwikkelaars onaantrekkelijk om woningen te bouwen en liep de productie terug.[66] Dit zorgde er, samen met de snelle bevolkingsgroei, voor dat er een groot tekort is ontstaan toen de vraag weer aantrok.[67] De beperkte aanbodvergroting ten tijde van deze vraagstijging kan onder andere worden verklaard door lange procedures, grondbeleid, bouwvereisten en personeelstekorten. Bovendien kost het bouwen van huizen simpelweg veel tijd. Daarom kan het probleem van het tekort aan aanbod niet op korte termijn worden opgelost.

4.2 Ontwikkeling van starterspositie en stijgende huizenprijzen

Centrale vraag is hoe de de positie van koopstarters op de woningmarkt zich heeft ontwikkeld. Gezien de dalende rente tussen 2014 en 2021, het stijgende inkomen en de aanhoudende krapte op de woningmarkt, is een veelgehoorde zorg dat de koopstarter er niet meer tussen komt omdat de prijzen almaar stijgen. We onderzoeken dit door te analyseren **hoe de leenruimte van de starter met middeninkomens zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld ten opzichte van de stijging in de gemiddelde huizenprijzen**. Daarna kijken we welk aandeel van de aangeboden woningen bereikbaar was voor deze inkomens. Hiervoor gebruiken we gegevens van het Kadaster over het aantal woningen dat per prijssegment is verkocht.[68]

Ontwikkeling leenruimte en gemiddelde huizenprijzen

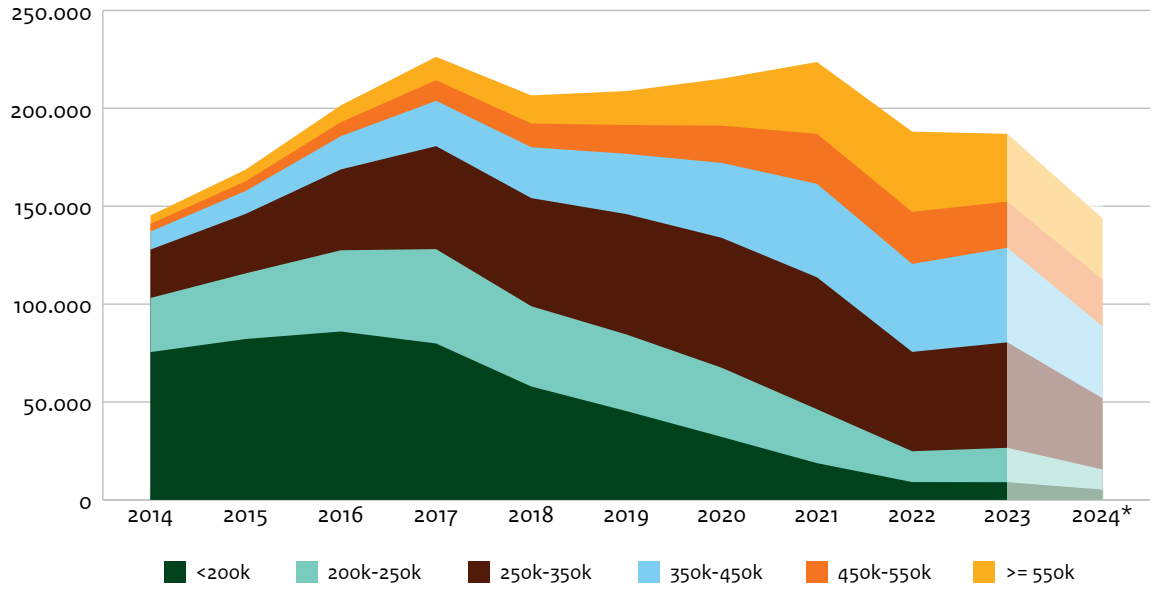
We kijken naar **de ontwikkeling van kansen van de starter op de woningmarkt** de afgelopen tien jaar, en daarbij in het specifiek naar de starter met een inkomen van 1x, 1,5x en 2x modaal. Ook veronderstellen we dat in een tweeverdienend huishouden, de inkomens gelijk verdeeld zijn. Voor deze analyse gebruiken we de geldende financieringslasttabellen van Nibud. Hierbij nemen we aan dat het huis energielabel C heeft en dat geen extra hypotheek wordt verstrekt in het kader van verduurzaming. Ook veronderstellen we dat starters geen eigen geld hebben voor de aanschaf van een woning. We zien in figuur 12 dat al deze inkomens een stijging hebben gekend in leenruimte van ongeveer 35% in tien jaar tijd.[69] Dit wordt voor het grootste deel verklaard door de inkomensstijging. De rest van de stijging kan worden verklaard door een samenspel van wijzigingen in hypotheekrente en leennormen. Wanneer dit wordt afgezet tegen de gemiddelde huizenprijzenstijging, zien we dat deze sterker zijn gestegen dan de leenruimte. Ten opzichte van tien jaar geleden zijn de nominale huizenprijzen gemiddeld met 100% toegenomen.

Ontwikkeling aanbodzijde

Naast de leenruimte en gemiddelde huizenprijzen, hebben we ook meer specifieke gegevens over de **verschillende prijscategorieën van verkochte huizen**. Hiervoor gebruiken we data van het Kadaster die betrekking heeft op alle verkochte woningen aan eigenaar-bewoners. Deze rapportage splitst het huizenaanbod op in 6 prijsklassen.[70] Hierbij gaan we ervan uit dat de het aanbod binnen deze categorieën evenredig verdeeld is. In figuur 11 is een duidelijke trend zichtbaar hoe het huizenaanbod over de verschillende prijscategorieën zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. We zien dat het aantal goedkope huizen flink in hoeveelheid is verminderd, en dat de duurdere categorieën in omvang zijn toegenomen.

63 Centraal Planbureau (2020). De effecten van macro-prudentieel beleid op de woningmarkt.
64 Bijlsma, M., Rougoor, W. & Verheuvel, N. (2022). Versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek mogelijk maar geen wondermiddel.
65 Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-e). Statline.
66 van der Heijden, H., & Boelhouwer, P. (2018). Wat is er aan de hand met de woningmarkt?
67 Boelhouwer, P. J., & van der Heijden, H. M. H. (2022). De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief: achtergronden en oplossingen.
68 Kadaster, 2024.
69 In de najaarsraming van 2024 van DNB wijst een soortgelijk onderzoek uit dat de leenruimte gemiddeld zo'n 55% is gestegen. Dit verschil is te verklaren doordat DNB het gemiddelde bruto inkomen heeft gehanteerd in plaats van het modale inkomen.
70 De categorie 'overig' wordt buiten beschouwing gelaten. Voor woningen in deze categorie is het niet mogelijk geweest een waarde toe te kennen.

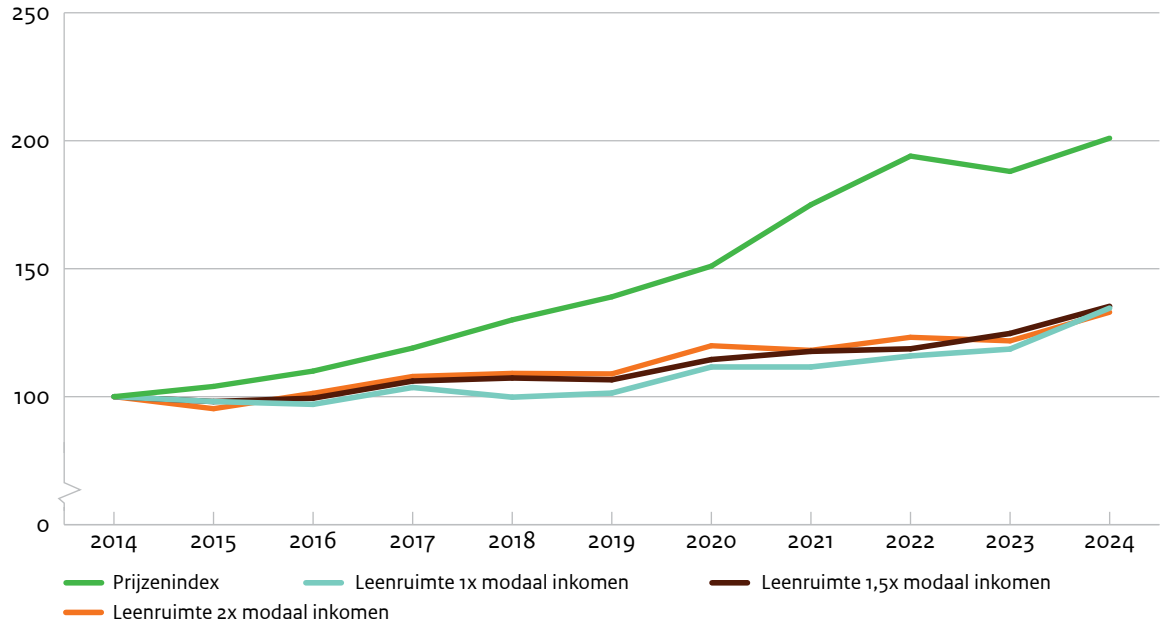
Figuur 11 Totaal verkochte woningen aan eigenaar-bewoners per prijscategorie



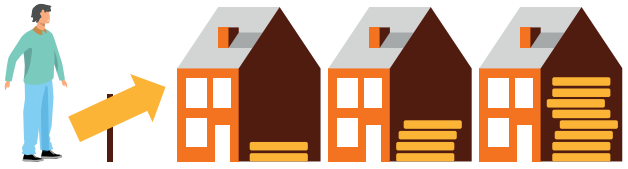
* Dit betreft de eerste drie kwartalen van 2024.

Bron: Kadaster, 2024.

Figuur 12 Nominale ontwikkeling gemiddelde huizenprijzen en leenruimte (1x, 1,5x en 2x modaal)



Bron: CPB/DNB/CBS/Nibud, 2024. Bewerking door Ministerie van VRO.





Ontwikkeling van de beschikbaarheid van woningen

Zoals hiervoor beschreven, zijn de huizenprijzen de afgelopen tien jaar veel sterker gestegen dan de leenruimte. We willen te weten komen of starters in 2024 nog steeds een huis kunnen kopen. Het aantal beschikbare woningen voor huishoudens met een inkomen tussen 1x en 2x modaal is sterk afgenomen. Voor huishoudens met een inkomen van 2x modaal, is het percentage beschikbare woningen van 85% naar 60% gedaald. Een nog sterkere afname van bereikbare woningen zien we bij huishoudens met een inkomen van 1x modaal. Huishoudens met dit inkomen kunnen in 2024 nog maar 3% van de aangeboden woningen in de markt kopen, terwijl dit in 2014 nog 39% was. Voor huishoudens met een inkomen van 1,5x modaal is het aandeel bereikbare woningen afgenomen van 63% naar 25%. Dat betekent dat het vooral voor starters met 1x, of 1,5x modaal inkomen heel moeilijk om met enkel één inkomen een huis te kopen.

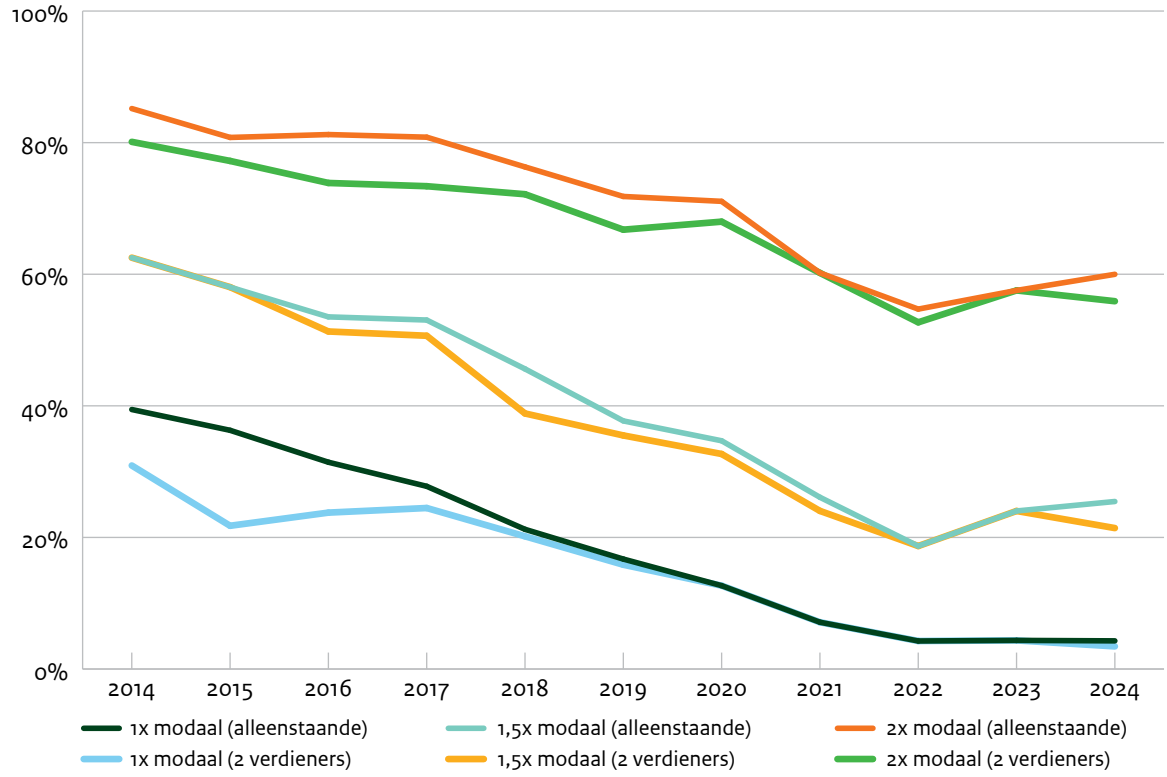
Wel zien we in figuur 14 dat **het aantal koopstarters die een huis hebben gekocht in 2024 min of meer gelijk is aan het aantal transacties van koopstarters in 2014**. De prijs waarvoor deze mensen een huis kochten, lag alleen een stuk hoger. Tegelijkertijd is de bevolking gegroeid, waardoor er netto minder mensen een huis hebben kunnen kopen.

De starters die een huis kunnen kopen, moeten hier fors meer geld voor betalen. Hiervoor moeten zij dus ofwel een hoger inkomen hebben, ofwel eigen geld hebben dat zij voor de aankoop kunnen gebruiken. Wel zien we dat de afgelopen twee jaar het aantal beschikbare woningen iets is toegenomen. Dit kan mede verband houden met de verruimde hypotheekregels zoals een hogere hypotheek voor alleenstaanden. Ook kan dit zijn doordat in 2023 huizenprijzen licht zijn gedaald.[71]

Al met al zien we dat de loonstijging de prijsstijging van huizen niet kan bijbenen, in het bijzonder voor de lagere inkomensgroepen. Deze bevinding is een indicatie dat **de positie voor starters met een inkomen tot 2x modaal de afgelopen 10 jaar is verslechterd.** Het aantal koop-transacties voor starters is min of meer gelijk gebleven, maar we moeten daarbij in acht nemen dat de bevolking is gegroeid, en dat de gekochte huizen veel duurder zijn. Er is dus **een groep starters die nog steeds een huis kan kopen, maar eigen inbreng lijkt hierin de afgelopen 10 jaar veel belangrijker geworden.** Ook is geen rekening gehouden met regionale verschillen.

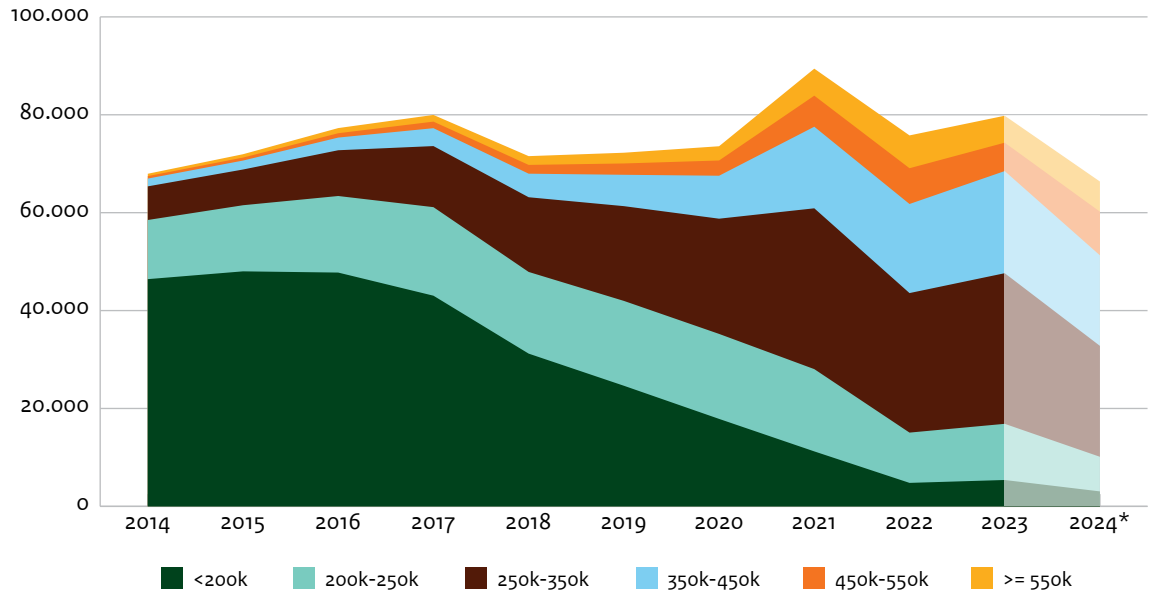
[71] DNB (z.d.-b), zie ook: De woningmarkt | De Nederlandsche Bank.

Figuur 13 Beschikbare woningen per inkomensgroep (eigenaar-bewoners)



Bron: CPB/DNB/CBS/Nibud, 2024. Bewerking door Ministerie van VRO.

Figuur 14 Verdeling aangekochte woningen onder koopstarters



* Dit betreft de eerste drie kwartalen van 2024.

Bron: Kadaster, 2024.


77



5

Tot slot

Deze Staat van de Volkshuisvesting laat zien dat de Nederlandse volkshuisvesting voor grote uitdagingen staat om goed wonen voor iedereen te realiseren. De huidige wooncrisis waarin we ons bevinden, vraagt om snel en gericht handelen zodat méér mensen – waaronder jonge starters, ouderen, gezinnen, mensen die een steuntje in de rug nodig hebben – goed kunnen wonen.

We zetten met een stevig pakket maatregelen in op de verbetering van de woningmarkt. En dit gaat niet over één nacht ijs. We zetten stappen om méér passende en betaalbare woningen te bouwen. Speerpunten hierbij zijn het wegnemen van belemmeringen voor de woningbouw, waaronder de stapeling van lokale regels en procedures. Ook streven we ernaar bouwgrond méér betaalbaar en beschikbaar te maken en zorgen we voor meer betaalbare woningen voor groepen die nu buiten de boot dreigen te vallen, waaronder starters, verschillende aandachtsgroepen en mensen met een middeninkomen. Met het oog op het beter benutten van bestaande gebouwen en het verbeteren van de leefbaarheid blijven we onder andere inzetten op splitsen, optoppen, woningdelen en het faciliteren van familie-wonen, mede om de schaarse grond beter te benutten. Ook leefbaarheid en veiligheid blijven de komende periode een belangrijk aandachtspunt. De maatregelen en wetgeving die we nu inzetten, werpen op z'n vroegst over enkele jaren z'n vruchten af. Maar iedere stap is er één.



Bijlagen

Bijlage 1 – Toelichting op de kernindicatoren

Doel	Kernindicator	Toelichting/operationalisatie
Hoofddoel bouwen van meer passende en betaalbare woningen		
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen (nieuwbouw en saldo van toevoegingen)	Bron: CBS. Gepubliceerd op het dashboard Kerncijfers woningbouw. Woningbouwproductie is nieuwbouw plus de overige toevoegingen en correcties (bv. transformaties of splitsingen) min de overige onttrekkingen (bv. samenvoegingen).
Voldoende bruto plancapaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals	Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 en 2024, ABF Research
Bouw van 300.000 woningen door corporaties	Aantal gerealiseerde nieuw-bouwwoningen door corporaties	Bron: CBS in samenwerking met Kadaster, 2024. Nieuwbouwwoningen Woningcorporaties | CBS
Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachts-groepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten	Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoor-raad (toegroeien naar 30%)	Bron: dVi/CBS, 2022. Gepubliceerd op dashboard Een thuis voor iedereen (corporatiesector) Het aantal corporatiewoningen (diensten van algemeen economisch belang (DAEB-voorraad) ten opzichte van de totale woningvoorraad. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe definitie van sociale huur. Particuliere sociale huurwoningen tellen dan ook mee als de woning een aanvangshuurprijs tot de liberalisatie-grens heeft en via een huisvestingsverordening beschikbaar is voor de doelgroep.
Bouwen van passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw	Bron: CBS – Woonbase, 2022. Het aandeel ouderenhuishoudens (waarbij de referentiepersoon ouder is dan 65 jaar) in woningen die bewoond zijn in het jaar van oplevering.
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	Bron: CBS – Statline StatLine - Verhuisde personen; geslacht, leeftijd en regio per maand (cbs.nl) StatLine - Bevolking; geslacht, leeftijd en burgerlijke staat, 1 januari (cbs.nl) Het aantal ouderen (65+'ers) dat verhuisd is ten opzichte van het totale aantal 65+'ers in Nederland.
Hoofddoel beter benutten van de bestaande gebouwen en woningen en het verbeteren van de betaalbaarheid en leefbaarheid		
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	Bron: CBS – Woonbase, 2022. Het aantal hurende huishoudens dat een huurquote (de verhouding tussen woonlasten en besteedbaar inkomen) heeft boven de indicatieve huurquote die op basis van onder meer de Nibud-normen is opgesteld. De cijfers zijn dit jaar samengesteld op basis van CBS-microdata waardoor ze iets afwijken van de voorgaande jaren. Toen werden deze gegevens berekend op basis van het Woononderzoek.

Doel	Kernindicator	Toelichting/operationalisatie
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	Bron: CBS – Woonbase, 2022. Het aantal woningen met een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens. De cijfers zijn dit jaar samengesteld op basis van CBS-microdata waardoor ze iets afwijken van de voorgaande jaren. Toen werden deze gegevens berekend op basis van het Woononderzoek.
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en Vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focusgebieden met Leefbaarheid zwak of lager	Bron: Leefbaarometer Het percentage woningen binnen de gebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid dat een leefbaarheid van zwak of lager heeft.
Verbeteren slechte woningen in 20 focusgebieden	Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer	Bron: Leefbaarometer Het percentage woningen binnen de gebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid dat een (zeer) grote negatieve afwijking binnen de dimensie 'woningvoorraad' heeft.
Verminderen CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving. doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)	Bron: PBL - Klimaat- en Energieverkenning (KEV), 2024.
Verlagen van het gasgebruik	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)	Bron: PBL - Klimaat- en Energieverkenning (KEV), 2024.
Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren slechte labels (E, F, G)	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)	Bron: Kadaster/RVO, 2022, 2023, 2024 - EP-online
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	Bron: CBS – Statline StatLine - Woningen; hoofdverwarmingsinstallaties, regio



Bijlage 2 – Gebruikte bronnen en literatuur

ABF Research. (2024-a, 30 januari). ABF Research. *Inventarisatie plancapaciteit najaar 2023.* https://abfresearch.nl/publicaties/inventarisatie-plancapaciteit-najaar-2023/

ABF Research (2024-b, 12 juli). *Primos-prognose 2024.* ABF Research. https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2024/

ABF Research (2024-c, 17 oktober). *ABF Woningmarktverkenning 2024-2039.* Rijksoverheid. https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/17/rapport-abf-woningmarktverkenning-2024-2039.

Bijlsma, M., Rougoor, W. & Verheuvel, N. (2022). Versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek mogelijk maar geen wondermiddel, 126-129.

Boelhouwer, P. J., & van der Heijden, H. M. H. (2022). De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief: achtergronden en oplossingen. *Bestuurskunde*, *31*(1), 19-33.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-a). Bevolking in de toekomst. Centraal Bureau Voor de Statistiek. https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/toekomst

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-b). Huishoudens nu. Centraal Bureau Voor de Statistiek. https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudens-nu

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-c). *Huurenquête: Kenmerken huurwoningen in Nederland*. Centraal Bureau Voor de Statistiek. https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/maatwerk-en-microdata/microdata-zelf-onderzoek-doen/microdatabestanden/huurenquete-kenmerken-huurwoningen-in-nederland

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-d). *Nieuwbouwwoningen woningcorporaties.* Centraal Bureau Voor de Statistiek. https://www.cbs.nl/nl-nl/reeksen/tijd/nieuwbouwwoningen-woningcorporaties

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-e). *Statline.* https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024-a, 19 juni). *Jongeren die graag het huis uit willen lukt dat minder vaak.* Centraal Bureau Voor de Statistiek. https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/25/jongeren-die-graag-het-huis-uit-willen-lukt-dat-minder-vaak

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024-b, september 25). *Nieuwbouwwoningen woningcorporaties eerste halfjaar 2024*. Centraal Bureau Voor de Statistiek. https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/39/nieuwbouwwoningen-woningcorporaties-eerste-half-jaar-2024

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024-c, 3 oktober). *Cao-lonen in derde kwartaal 6,8 procent gestegen. Centraal Bureau Voor de Statistiek*. https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/40/cao-lonen-in-derde-kwartaal-6-8-procent-gestegen

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024-d, november 29). *Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio*. Centraal Bureau Voor de Statistiek. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/81955NED

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022). *Woonbase* [Dataset].

Centraal Planbureau (2020, april). De effecten van macro-prudentieel beleid op de woningmarkt. https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Notitie-apr2020-De-effecten-van-macroprudentieel-beleid-op-de-woningmarkt.pdf

De Jonge, H. (2023, 19 juni). Modernisering van het grondbeleid [Kamerbrief]. https://open.overheid.nl/documenten/07f1bf79-ee0a-49d8-9f6d-7aa01673584f/file

De Jonge, H. (2024, 14 Juni). Voortgangsbrief hospitaverhuur [Kamerbrief]. https://open.overheid.nl/documenten/c36e25d1-e48e-4784-8a68-9dd9fd260859/file

De Mooij, R., van Ewijk, C., & Jacobs, B. (2006). Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek. *Economisch-Statistische Berichten*, 292-295.

DNB (z.d.-a). De stand van onze economie. https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/de-stand-van-onze-economie/

DNB (z.d.-b). De woningmarkt. https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/

DNB (2024). Van crisis naar kans: verduurzaming van woningen na de energiecrisis. https://www.dnb.nl/media/n5kjbq2r/dnb-analyse-van-crisis-naar-kans-verduurzaming-van-woningen-na-de-energiecrisis.pdf

Kadaster & Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (z.d.). *EP-Online.* https://www.ep-online.nl/

Keijzer, M. (2024-a, 12 juli). Uitkomsten Primos-prognose en Inventarisatie Plancapaciteit en Evaluatie Methodiek Woningtekort [Kamerbrief]. https://open.overheid.nl/documenten/fcaed7bf-de66-477e-a3b7-9948dd7a2a15/file

Keijzer, M. (2024-b, 17 oktober). Werken aan betaalbare woningbouw [Kamerbrief]. https://open.overheid.nl/documenten/e441540e-f5a0-404b-bfc1-3216d04afc69/file

Keijzer, M. (2024-c , 17 oktober). Voortgang Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid [Kamerbrief]. https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2024D39177&did=2024D39177

Keijzer, M. (2024-d, 18 oktober). Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals [Kamerbrief]. https://open.overheid.nl/documenten/3b304827-1555-4b80-8196-1c84040207d5/file

Ministerie van Algemene Zaken. (2024, 13 september). *Regeerprogramma kabinet-Schoof.* Rijksoverheid. https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2024/09/13/regeerprogramma-kabinet-schoof

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & ABF Research. (2022, oktober). *Kernpublicatie Woononderzoek 2021.* https://woononderzoek.nl/style/custom/citavista/pdf/Kernpublicatie_WoON_2021_INTERACTIEF.pdf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, 24 mei). *Programma* Betaalbaar *Wonen.* Volkshuisvesting Nederland. https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-betaalbaar-wonen/documenten/publicaties/2022/05/19/programma-betaalbaar-wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019, 16 januari). *Leefbaarometer.* https://www.leefbaarometer.nl/home.php

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2024). Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. https://www.leefbaarenveilig.nl/

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & Choice (2024, februrari). Publieksonderzoek hospitaverhuur. https://open.overheid.nl/documenten/14051bec-02cc-4777-a805-36b5665f4128/file

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.) *Datawonen.* Datawonen. https://datawonen.nl/homedatawonen.aspx

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024, 17 oktober). *Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.* Rijksoverheid. https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/17/voortgangsoverzicht-2022-2024-nationaal-programma-leefbaarheid-en-veiligheid

NOS. (2024, 5 november). *Maximale hypotheek stijgt volgend jaar door hogere lonen.* https://nos.nl/artikel/2543325-maximale-hypotheek-stijgt-volgend-jaar-door-hogere-lonen

Planbureau Voor de Leefomgeving. (2024, 24 oktober). PBL. *Klimaat- en Energieverkenning (KEV).* https://www.pbl.nl/kev

Soo, C. (2015). Quantifying animal spirits: news media and sentiment in the housing market. *Ross School of Business Paper,* (1200).

Teye, A. L., de Haan, J., Elsinga, M., & Bondinuba, F. (2018). Risks in home-ownership: a perspective on the Netherlands. *A+ BE| Architecture and the Built Environment, (3),* 9-22.

TNO (2024, 16 september). De energiearmoedekloof in Nederland. https://publications.tno.nl/publication/34643138/yulKz7av/TNO-2024-R11693.pdf

van der Heijden, H., & Boelhouwer, P. (2018). Wat is er aan de hand met de woningmarkt? *Vastgoedrecht, 2018*(6), 125-131.

VNG (2024, 6 juni). Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen. Waar staat je gemeente. https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/huisvesting-voor-aandachtsgroepen/inleiding

Dit is een uitgave van:
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

www.volkshuisvestingnederland.nl

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Januari 2025